

UNIVERSITÉ MONTESQUIEU – BORDEAUX IV

Faculté de Droit et de Sciences Politiques

ECOLE DOCTORALE DE DROIT (E.D.41)

**Doctorat en droit**

**To Trang LAM**

**L'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ PAR  
ACCESSION DES BIENS EN DROIT VIETNAMIEN  
– COMPARAISON AVEC LA FRANCE**

Thèse dirigée par Monsieur **Guillaume Wicker**  
Professeur à l'Université Montesquieu – Bordeaux IV

Soutenue publiquement le 04 décembre 2012

**Jury :**

Monsieur **Christophe PAULIN**

Professeur à l'Université de Toulouse 1 Capitole

Monsieur **Guillaume WICKER**

Professeur à l'Université Montesquieu – Bordeaux IV, **directeur de thèse**

Madame **Hélène BOUCARD**

Professeur à l'Université de Poitiers – UFR Droit et Sciences Sociales

Monsieur **Jean-Marie PLAZY**

Professeur à l'Université Montesquieu – Bordeaux IV

Monsieur **NGUYEN Ngoc Dien**

Professeur à l'Université d'Economie et de Droit – Université National au Vietnam, **codirecteur de thèse**

*A mes parents et ma famille,*

---

*L'Université Montesquieu – Bordeaux IV n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans cette thèse. Ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.*

---

# Remerciement

Je tiens ici à remercier Monsieur le Professeur Guillaume WICKER pour son soutien constant, ses conseils précieux, son obligeance et sa disponibilité à encadrer cette recherche.

Que Monsieur le Professeur NGUYEN Ngoc Dien trouve ici l'expression de ma gratitude pour son intérêt tout au long de mes études universitaires depuis de longues années.

Un remerciement particulier à toute ma famille pour son aide et sa compréhension durant toutes ces années, et à mes amis, notamment Mme Marie Hélène ENDERLIN, ma conseillère linguistique, pour son appui de tous les instants.

# LISTE DES ABBREVIATIONS

Adde	Ajouter
aff.	affaire
AJDI	Actualité juridique de droit immobilier
al.	alinéa
art.	article
art. préc.	article précité
aud. son.	Audience solennelle
Bull. ass. plén.	Bulletin des arrêts de l'Assemblée plénière de la Cour de cassation
Bull. civ.	Bulletin des arrêts des chambres civiles de la Cour de cassation
Bull. civ. IV	Bulletin des arrêts de la chambre commerciale de la Cour de Cassation
C. Cass., Civ.	Cour Cassation, Chambre Civile
C. civ. fr.	Code civil français (Code Napoléon, 1804)
C. civ. vn.	Code civil vietnamien
C. urb.	Code de l'urbanisme
CA	Cour d'appel
Cass. ass. plén.	Arrêt de l'assemblée plénière de la Cour de Cassation
Cass. com	chambre commerciale de la Cour de cassation
Cass. crim.	chambre criminelle de la Cour de cassation
Cass. req.	Arrêt de la chambre des requêtes de la Cour de Cassation
CE.	Conseil d'état
Cf	Conférer, consulter
ch.	chambre
chron.	chronique
col.	colonne
comm.	commissaire ou commission
Comp.	Comparé
concl.	conclusion
Contra	Contraire

D.	Dalloz, Recueil Dalloz-Sirey
DA	Dalloz analytique (1941-1944)
DC	Recueil critique Dalloz (dans le recueil Dalloz) (1941-1944)
Défrénois	Répertoire du notariat Défrénois
DH	Recueil Dalloz hebdomadaire (dans le recueil Dalloz), cité pour les références antérieures à 1941
doct.	doctrine
DP	Dalloz périodique (dans le Recueil Dalloz), a disparu depuis 1941
éd.	édition
esp.	espèce
fasc.	fascicule
GAJ civ.	Grands arrêts de la Jurisprudence civile
Gaz. Pal.	Gazette du Palais
<i>Ibid</i>	Au même endroit
inf. rap.	Informations rapides
<i>infra</i>	ci-dessous
IR	Informations rapides du recueil Dalloz
JCl. Civ.	JurisClasseur Civil Code
JCP	Semaine Juridique (JurisClasseurs périodiques : Générale, Entreprises et Affaires, Notariale et Immobilière)
JO	Journal officiel
Journ. not.	Journal des notaires et des avocats
jurisp. gén.	jurisprudence générale
Loyers et copr.	Revue Loyers et Copropriété
LPA	Les Petites Affiches
NCLP	Nghiên cứu lập pháp (Recherche de législative)
n°	numéro
obs.	observations, commentaires doctrinaux
<i>op. cit.</i>	opere citato, cité précédemment
p.	page
Pan	Panorama de Jurisprudence (Gazette du Palais)

<i>préc.</i>	<i>précité</i>
rapp.	rapport (ou rapporteur)
RDI	Revue de droit immobilier
Rép. civ.	Répertoire Dalloz de droit civil = Encyclopédie Dalloz
Rev. crit. législ. et jurispr.	Revue critique de législation et de jurisprudence
Rev. Int. Dr. Comp.	Revue de droit international et de droit comparé
Rev. Lamy dr. aff.	Revue Lamy droit des affaires
Rev. loyers	Revue des loyers et des fermages
RG	Renseignements généraux (police nationale)
RGDA	Revue générale du droit des assurances
RLDC	Revue Lamy droit civil
RRJ	Revue de recherche juridique et de droit prospectif
RTD Civ.	Revue trimestrielle de droit civil
S	Recueil Sirey
s.	suiwant(e)s
sect.	section
sol. impl.	solution implicite
somm.	sommaire
sous-sect.	sous-section
ss	sous
<i>supra</i>	ci-dessus
T. civ.	Tribunal civil
TGI	Tribunal de grande instance
TI	Tribunal d'instance
V.	Voir
<i>V<sup>o</sup></i>	<i>verbo</i> (au mot)

# **SOMMAIRE**

## **PARTIE I. LE DROIT D'ACCESSION NATURELLE DE LA CHOSE**

### TITRE I. LE DROIT D'ACCESSION SUR CE QUI EST PRODUIT PAR LA CHOSE

Chapitre I. L'accroissement de la propriété du propriétaire

Chapitre II. Le cas particulier du droit d'usufruit

Chapitre III. L'acquisition de la propriété par le possesseur

### TITRE II. LE DROIT DU PROPRIETAIRE SUR LES EAUX ET ANIMAUX

Chapitre I. Le droit du propriétaire sur les eaux

Chapitre II. Le droit du propriétaire sur les animaux

## **PARTIE II. LE DROIT D'ACCESSION ARTIFICIELLE DE LA CHOSE**

### TITRE I. LE DROIT D'ACCESSION REATIF AUX CHOSES IMMOBILIERES

Chapitre I. La propriété du dessus et du dessous du sol

Chapitre II. Les constructions, plantations et ouvrages

### TITRE II. LE DROIT D'ACCESSION RELATIF AUX CHOSES MOBILIERES

Chapitre I. Le droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose

Chapitre II. Les cas particuliers du trésor et des épaves



# INTRODUCTION

1. La législation civile au Vietnam, comme en France, a une longue histoire avant la promulgation de leurs Codes civils (§ 1). Depuis le Code Napoléon et le Code civil vietnamien en 1995 jusqu'à maintenant, les biens et la propriété jouent toujours un rôle important dans le droit civil des deux systèmes juridiques français et vietnamien (§ 2). La question est comment naît le droit de propriété. Il existe dans les Codes civils français et vietnamien beaucoup de manières dont on peut acquérir la propriété d'un bien. Dans le droit français, à côté des modes dérivés, l'accession est un mode originaire d'acquisition de la propriété. En dépit de l'insuffisance des dispositions systématiques sur l'accession, les propositions similaires du droit français concernant l'accession comme une manière d'acquérir la propriété peuvent se trouver dans le Code civil vietnamien (§ 3).

## § 1. L'histoire sommaire de la législation civile

2. Au Vietnam (2), comme en France (1), avant le Code civil, la législation civile est constituée depuis très longtemps.

### 1. *En France*<sup>1</sup>

3. En France, la législation civile est centrée sur la codification de 1804, date historique, événement majeur, point d'excellence de la législation civile<sup>2</sup>. Cependant, le Code civil – le Code Napoléon n'est pas né de rien et il n'est pas tout. Le droit civil, en

---

<sup>1</sup> G. CORNU, *Droit civil, Introduction au droit*, Paris : Montchrestien, 13<sup>e</sup> éd., 2007, n<sup>os</sup> 265 et s ; J. CARBONNIER, *Droit civil, Volume I, Introduction. Les personnes. La famille. L'enfant. Le couple*, Paris : PUF, 2004, n<sup>os</sup> 69 et s ; J. GHESTIN, G. GOUBEUX, M. FABRE-MAGNA, *Traité de droit civil*, sous la dir. de J. GHESTIN, *Introduction générale*, Paris : LGDJ, 4<sup>e</sup> éd., 1994 ; n<sup>os</sup> 117 et s ; C. DELPLANQUE, *Origine, signification et portée du Code civil en France*, Association française pour l'histoire de la justice, Juillet 2004 [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.afhj.fr/ressources/code-civil.pdf>> (consulté le 13/09/2012).

<sup>2</sup> G. CORNU, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 265.

effet, a une histoire avant et après 1804. L'histoire du droit français oppose deux périodes : l'ancien droit, il s'agit de tout le droit antérieur au 14 juillet 1789 (a), et le droit intermédiaire, c'est-à-dire le droit de la Révolution de 1789 à 1804 (b). Le Code civil a puisé à ces deux sources (c).

#### **a. L'ancien droit français**

4. Quant à la forme, l'ancien droit français se caractérise par une extrême diversité. D'abord, c'est la diversité territoriale entraînant la division de l'ancienne France en pays de droit écrit au sud et en pays de coutume dans le reste. Mais le pays de coutume est lui-même morcelé entre une multiplicité de coutumes. En outre, sur un même territoire, la diversité des systèmes juridiques provient d'origines de souverainetés différentes. Chacun a compétence à régir une matière déterminée. Par exemple, un même bourgeois peut ainsi se trouver soumis au droit canonique pour son mariage, à la coutume du lieu pour son régime matrimonial, au droit romain pour les effets des contrats qu'il passe, etc.

5. Quant au fond, l'ancien droit français reflète la constitution politique du pays. C'est le droit civil d'une monarchie catholique, appuyée sur une aristocratie foncière. Il est *confessionnel*, la compétence reconnue au droit canonique pour régir le lien de mariage, *inégalitaire*, les privilèges dans la condition des personnes, dans la dévolution successorale, *communautaire*, l'individu est pris dans les communautés naturelles comme corporation, famille, et *terrien*, les immeubles constituent la propriété par excellence, à garantir et à conserver dans les familles, tandis que la fortune mobilière n'obtient qu'une protection inférieure. Mais, là encore, des courants contraires se dessinent à la fin de monarchie. Par exemple, le gallicanisme ergote sur la compétence du droit canon, la philosophie proclame l'égalité de tous les hommes et les droits de l'individu...

#### **b. Le droit intermédiaire**

6. Le droit intermédiaire ou le droit révolutionnaire a agi en droit civil de trois manières. Tout d'abord, en matière politique, la Révolution de 1789 a posé trois grands parmi plusieurs principes politiques. Ils sont exposés dans la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen qui sert de préambule à la Constitution du 3 septembre 1791.

Premièrement, c'est le principe de l'égalité civile dans l'article 1 de la Déclaration. Deuxièmement, le principe de liberté individuelle est affirmé à l'article 19 dans la Déclaration. Enfin, c'est le respect de la propriété privée. L'abolition de la féodalité débouche sur la consécration solennelle de la propriété, comme droit « inviolable et sacré » par la Déclaration des droits, dont l'article 17 est ainsi conçu que la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et à la condition d'une juste et préalable indemnité. C'est une remarque très importante de la législation civile en matière de biens et de propriété qui entraînent les dispositions postérieures touchant le problème de l'acquisition de la propriété.

7. Dans cette période, les lois civiles sont élaborées directement. Mais cette législation ne recouvre pas le droit civil tout entier. Une bonne part de l'ancien droit demeura ainsi en vigueur jusqu'à l'apparition du Code. L'œuvre civile de la Révolution fut, cependant, très importante, et pas seulement négative.

8. Finalement, la codification du droit civil pour l'unifier était dans le programme de la Révolution. Le projet du Code civil était donc préparé. Trois projets successifs portent, à cette époque, le nom de Cambacérès. Le premier, le plus typique, est celui qui répond le mieux à l'esprit individualiste et égalitaire.

### **c. Le Code civil**

9. En France, aujourd'hui encore, le Code civil est un monument du « patrimoine français ». Il a déjà été célébré comme tel, lieu de mémoire et source vive<sup>3</sup>. A travers une procédure assez complexe, ce sont les travaux préparatoires du Code, y compris l'ensemble de projets, rapports, exposés des motifs, débats, le Code civil de 1804 a été promulgué. Il a eu pour base un premier jet, dit « Projet de l'An VIII », mis sur pied en quatre mois par une Commission de quatre juristes, que Bonaparte avait nommée au lendemain du 18 brumaire. Ce sont Tronchet (1726-1806), président du Tribunal de cassation, et ancien défenseur de Louis XVI devant la Convention ; Portalis (1746-

---

<sup>3</sup> G. CORNU, *op. cit.*, p. 160.

1807), avocat d'origine provençale, entré dans la politique au temps du Directoire ; Bigot de Préameneu (1747-1825), jadis avocat et devenu commissaire du gouvernement près le Tribunal de cassation ; Maleville (1741-1824), membre de ce Tribunal. Ces hommes possèdent des points communs, dont le fait d'être des hommes de l'Ancien Régime. Egalement, Bonaparte (1769-1821) et Cambacérès (1753-1824) jouent leur rôle dans l'élaboration du Code.

**10.** L'esprit du Code civil qui anime la matière est la Révolution. Le Code tient de là les traits essentiels de son idéologie. Négativement, c'est la sécularisation, la laïcité. Le Code de 1804 a été le premier à séparer de l'Eglise le droit civil, y compris l'état civil et le mariage. Mais l'omission de la religion dans le Code civil avait une portée révolutionnaire. Positivement, c'est l'individualisme. Expression civiliste de la Déclaration des droits de 1789, le Code civil apparaît comme une triple exaltation de l'égalité, de la liberté, de la volonté de l'homme.

**11.** Le Code civil apparaît comme une triple exaltation de l'égalité, de la liberté, de la volonté de l'homme. C'est ainsi que le 21 mars 1804 (30 ventôse an XII selon le calendrier révolutionnaire) était promulgué le Code civil des français qui comprend trois livres. A côté des personnes dans le premier livre, les biens et les différentes modifications de la propriété ainsi que les différentes manières dont on acquiert la propriété sont les dispositions importantes dans le second et le troisième livre.

**12.** La codification n'a pas arrêté les transformations du droit civil. Elles se sont même précipitées au cours du XX siècle. Depuis le Code Napoléon, la transformation du droit civil se divise en trois grandes périodes : de 1804 à 1880, 1880 à 1958 et de 1958 (la V<sup>e</sup> République) à nos jours. Pour des raisons de forme et de fond, la question d'une révision du Code civil s'est posée. Nécessaire en la forme, par l'émergence d'une pluralité de systèmes juridiques, elle a fait perdre à notre droit civil sa belle ordonnance unitaire. Il existe un droit commun et des législations spéciales. Quant au fond, la France visiblement, hésite et cherche sa réponse qu'elle ne trouvera que dans la supranationalité législative et l'espace juridique européen.

## 2. Au Vietnam

13. Comme en France, le développement du droit civil vietnamien se divise en trois périodes, y compris l'ancien droit (a), le droit intermédiaire (b) et le droit moderne (c).

### a. L'ancien droit vietnamien<sup>4</sup>

14. Malheureusement, la notion de droit civil construite en droit intermédiaire et moderne n'existe pas dans l'ancien droit vietnamien. Les règlements écrits qui organisent la relation entre les personnes physiques sont insérés dans les lois pénales, administratives concernant les affaires relatives au mariage ou à la famille et la terre.

15. Sous le temps des Lê, les législateurs ont fait attention au droit civil. Les dispositions concernant la relation civile ont existé dans les deux chapitres sur le mariage et la propriété foncière dans le Code de Lê ou « Quốc Triều Hình Luật »<sup>5</sup> à côté des différents textes juridiques séparés avec le Code. En somme, bien que le droit des Lê soit influencé par la culture juridique chinoise, les législateurs de ce période ont reconnu la particularité de la vie civile vietnamienne. De nombreuses règles juridiques ont donc été élaborées et ont exprimé l'originalité du droit civil vietnamien.

16. Dans la dynastie des Nguyễn, les lois écrites ont été vassales de la Chine. En matière du droit civil, le Code Gia Long<sup>6</sup> a été considéré comme une photocopie du Code des Thanh. Les législateurs chinois à cette époque ainsi que ceux des Thanh n'ont

---

<sup>4</sup> **NGO Ba Thanh**, *L'originalité du droit vietnamienne et la réception des droits étrangers au Vietnam : Droit chinois au début de l'ère chrétienne et droit français au XIX<sup>ème</sup> siècle*, Thèse Strasbourg, 1962, Première Partie, p. 10 et s.

<sup>5</sup> V. **NGUYEN Ngoc Huy**, « Le Code des Le : « Quốc Triều Hình Luật » ou « Lois pénales de la Dynastie Nationale », In : *Bulletin de l'Ecole française d'Extrême-Orient*, Tome 67, 1980, pp.147-220 ; Lưỡng thân **CAO Nãi Quang** phiên âm và dịch nghĩa, **NGUYỄN Sĩ Giác** nhuận sắc, **VŨ Văn Mẫu** đề tựa, *Quốc Triều Hình Luật (Hình Luật Triều Lê)*, , Saigon: Trường Luật Khoa Đại Học, Nhà in Nguyễn Văn Cù, 1956; TS. **LÊ Thị Sơn**, *Quốc Triều Hình Luật, Lịch sử hình thành, nội dung và giá trị*, Hà Nội: Nhà xuất bản khoa học xã hội, 2004.

<sup>6</sup> Il s'appelle également Hoang Việt Luật Lê, Hoang Triều Luật Lê, Nguyên Triều Hình Luật.

pas eu de la notion du droit civil. Les problèmes civils dans le Code Gia Long ont été observés comme une partie des grandes questions de la famille, de l'administration et du pénal. En revanche, les législateurs des Nguyễn ont ajouté un certain nombre de dispositions en matière civile dans les domaines des obligations et des contrats, du mariage et de la famille. Mais, ce ne sont que des compléments de faible importance et ils ne portent pas atteinte aux principes fondamentaux du Code<sup>7</sup>.

## **b. Le droit intermédiaire<sup>8</sup>**

**17.** En même temps que la construction de domination coloniale au Vietnam, les français ont essayé de latiniser le système juridique vietnamien. En matière civile, le droit colonial vietnamien a été constitué sur le modèle du droit français. Mais il y a quelques modifications pour s'adapter au contexte social et économique de cette époque au Vietnam. Quant au droit écrit, il faut remarquer quelques textes juridiques : par exemple, le Précis de législation civile de 1883, le Décret sur la propriété foncière le 21 juillet 1925 ont été appliqués en Cochinchine<sup>9</sup> ; le Code civil du Tonkin<sup>10</sup> en 1931<sup>11</sup> ; le Code civil de l'Annam<sup>12</sup> en 1936, 1938, 1939, le Code de commerce en 1942 au Centre au Vietnam ; le Décret sur le commerce le 21 février 1921 appliqués en Cochinchine et Tonkin, etc.

**18.** Influencée par le droit français, la loi écrite à ce moment-là ne constate que les normes de principe. Les lacunes du droit sont comblées par les solutions construites

---

<sup>7</sup> *Code civil de l'Annam*, Huê : Imprimerie Micrador (Vien-De), 1940 ; **TRAN Van Chuong**, « Essai sur l'esprit du droit sino-annamite, In : *Bulletin de l'Ecole française d'Extrême-Orient*, Tome 22, 1922, pp.162-168.

<sup>8</sup> **NGO Ba Thanh**, *op. cit.*, Deuxième Partie, p. 1 et s.

<sup>9</sup> Au Sud du Vietnam.

<sup>10</sup> Au Nord du Vietnam.

<sup>11</sup> *Code civil du Nord-Vietnam*, mis à jour au 30 juin 1956, Sai Gon, 1956 ; **M. DARRAS**, *Le nouveau Code civil du Tonkin*, Paris : Les Editions Domat-Montchrétien, F. Loviton & C<sup>ie</sup>, 1934.

<sup>12</sup> Hoang Việt Trung Ky Hồ Luật.

dans la doctrine et la jurisprudence. D'ailleurs, la coutume joue un rôle très important de la source du droit, particulièrement, en Cochinchine où le Code civil complet n'a pas existé jusqu'à la fin du régime colonial. Par conséquent, le Précis de législation civile en 1883 a mentionné seuls les droits personnels et ne s'est pas occupé des droits réels.

### **c. Le droit moderne**

**19.** Les législateurs au Vietnam s'intéressent toujours à la construction de lois civiles vietnamiennes. Cependant, en raison de la guerre dans le passé et de ses conséquences, les codificateurs civils vietnamiens n'étudient correctement que les vingt dernières années. Le droit moderne au Vietnam peut être divisé en deux temps, de 1945 à 1980 (i) et de 1980 jusqu'à maintenant (ii).

#### i. De 1945 à 1980

**20.** Au cours des premières années après la fondation de la République démocratique du Vietnam, les législateurs ont maintenu les anciens droits civils vietnamiens, sauf les dispositions contraires à l'indépendance du pays et le gouvernement républicain démocratique<sup>13</sup>. C'est-à-dire que presque la totalité du système juridique civil construit pendant la période coloniale a été conservé.

**21.** Toutefois, il faut remarquer que le Décret du Président du Gouvernement de la République démocratique du Vietnam n° 97/SL la 2 mai 1950 a modifié un certain nombre de règles dans le droit civil. Ce décret reconnaît un grand nombre de principes relatifs au droit personnel et à la propriété tel que le droit à la liberté du mariage, l'égalité des droits des femmes par rapport aux hommes, le droit de succession, etc. Depuis 1957, selon la Directive n° 772/TATC le 10 juillet 1957 de la Cour populaire suprême, les anciennes lois ne sont plus utilisées pour juger des différends aux tribunaux. En raison de la guerre et des difficultés après la guerre, à partir de là jusqu'aux années 1980, il n'existe aucun texte qui contient systématiquement de réglementation civile au Vietnam.

---

<sup>13</sup> Art. 12 du Décret du Président du Gouvernement provisoire n° 47 le 10 octobre 1945.

## ii. De 1980 jusqu'à maintenant

**22.** Grâce à la politique d'économie de marché, particulièrement, la politique du « Doi moi » lancée en 1986 au Vietnam, depuis 1987, l'accumulation de richesses dans le secteur privé est encouragée. Par conséquent, la société civile se développe rapidement. Afin de régler les relations de plus en plus abondantes et complexes concernant les biens dans la société, certaines années, beaucoup de textes juridiques en matière civile ont été élaborés tels que la loi sur le mariage et la famille en 1986, la loi foncière en 1987 et 1993, l'ordonnance sur le contrat économique en 1989, l'ordonnance sur le logement et sur le contrat civil en 1991, etc. En parallèle avec les expériences de l'application de ces documents, les études universitaires sur le patrimoine du droit civil vietnamien, les coutumes traditionnelles, les droits comparés... ont été effectués rapidement. Leurs résultats ainsi que la prévention sur la possibilité de développement des relations civiles dans la société vietnamienne ont constitué les bases de construction et perfectionnement du projet de Code civil vietnamien qui a été adopté par l'Assemblée nationale le 28 octobre 1995 et mis en vigueur à partir du 01 juin 1996. Le Code civil vietnamien en 1995 est le plus grand acquis pendant cinquante années de construction du système de droit civil vietnamien moderne.

**23.** Après dix ans d'application du Code civil en 1995, le 14 juin 2005 l'Assemblée nationale a adopté le Code civil vietnamien en 2005, en vigueur à partir du 01 janvier 2006, sur la succession des principes et du contenu de base du Code civil en 1995. Une grande partie concernant le régime juridique des biens et la propriété ainsi que les différentes manières dont on acquiert la propriété est réservée dans les deux Codes civils vietnamiens en 1995 et 2005.

**24.** En conclusion, la législation civile au Vietnam, comme en France, a une longue histoire avant la promulgation du Code civil. Par effet de la colonisation, la réception du droit français au Vietnam peut être considérée comme réussie jusqu'à maintenant. Le droit vietnamien moderne est apparenté au système juridique romano-germanique. Les codifications modernes vietnamiennes sont donc influencées



directement par le Code Napoléon qui est une des grands œuvres juridiques de toutes les époques<sup>14</sup>.

## **§ 2. Les biens et la propriété dans le droit civil**

**25.** Les biens et la propriété sont les matières indispensables indiqués dans le livre II et la deuxième partie du Code civil français et vietnamien selon lesquels la propriété (2) désigne le bien (1) sur lequel porte ce droit, il s'agit de la relation du propriétaire à son bien.

### ***1. Les biens***

**26.** Le Livre II du Code civil français, sans avoir défini la notion de bien, s'ouvre directement, à l'article 516, sur la distinction principale des biens en meubles et immeubles (a). Différemment du droit français, l'article 163 du Code civil vietnamien donne la définition des biens en énumérant leurs objets (b).

#### **a. Dans le droit français**

**27.** L'article 516 du Code civil français énonce que tous les biens sont meubles (ii) ou immeubles (i).

##### i. Les immeubles

**28.** D'après l'article 517 du Code civil français, il existe trois catégories selon lesquelles les biens sont immeubles, par leur nature, leur destination, ou l'objet auquel ils s'appliquent.

**29.** Les immeubles par nature énumérés par les articles 518 à 521 du Code civil français sont les choses qui ne peuvent pas être déplacées. La liste donnée par le Code vise trois sortes de biens. D'abord, ce sont les fonds de terre qui désignent le sol, terrain ou la terre aussi. Ensuite, les bâtiments comprennent non seulement les maisons, mais

---

<sup>14</sup> **J. O. MURDOCK**, « Le Code civil français vu par un Américain », *Rev. Int. Dr. Comp.*, 1954, n° 4, p. 678. Trad. Mme Simon Depitre.

toutes les constructions, murs, puits, ponts, etc.<sup>15</sup> Conformément à l'article 519 du Code civil français, les moulins à vent ou à eau, fixés sur piliers et faisant partie du bâtiment, sont aussi immeubles par leur nature. Finalement, selon l'article 520 du Code, sont pareillement des immeubles par nature les végétaux et les arbres, pour peu que le lien qu'ils ont avec le sol ne soit pas rompu.

**30.** En second lieu, les immeubles par destination sont précisés aux articles 524 et 525 du Code civil français. Pour l'immobilisation par destination, il faut deux conditions. La première condition réside dans l'unité de propriété sur les deux types de biens et suppose que les meubles par nature et les immeubles par nature à la destination duquel est subordonnée leur immobilisation appartiennent à la même personne. La deuxième condition se trouve dans l'établissement par ce même propriétaire d'un lien ou un rapport de destination entre ses deux biens, le meuble qualifié d'immeuble par destination et l'immeuble par nature. La seule volonté du propriétaire, bien qu'indispensable pour conduire à l'immobilisation d'un meuble, est insuffisante. Elle doit encore se traduire objectivement dans la réalité d'un lien de destination susceptible de revêtir deux modalités essentielles<sup>16</sup>. Le premier type de lien de destination résulte de l'article 524 du Code civil français. Les animaux et les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination<sup>17</sup>. La deuxième modalité sont les effets mobiliers attachés au fonds à perpétuité. Elle englobe surtout des éléments d'ornementation tels que les glaces, boiseries, tableaux, tapisseries, statues, fresques.

**31.** Enfin, les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent. D'après l'article 526 du Code civil français, cette troisième catégorie comprend deux espèces. D'abord, ce sont les droits réels immobiliers, il s'agit de tous les droits dont un tiers peut être investi sur la chose d'autrui tels que l'usufruit<sup>18</sup> d'une chose immobilière, les servitudes ou

---

<sup>15</sup> Art 518 C. civ. fr.

<sup>16</sup> V. également *infra*, n<sup>os</sup> 316 et s.

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 128 et s.

services fonciers (article 526 du Code civil), le droit d'usage et d'habitation (article 625 du Code civil), etc. Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble sont également immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent. Il s'agit d'actions en justice auxquelles a été étendue la division majeure des meubles et des immeubles.

## ii. Les meubles

**32.** A l'instar de l'article 517 du Code civil français pour les immeubles, l'article 527 du Code précise que les biens sont meubles par leur nature ou par la détermination de la loi, dans les catégories des meubles corporels et incorporels. Mais cette thèse ne vise pas les derniers. La jurisprudence est venue s'ajouter à celle des meubles par anticipation.

**33.** Le critère de définition des meubles par nature réside dans la mobilité essentielle, dans la faculté de déplacement des biens qui, selon l'article 528 du Code civil français, peuvent se transporter d'un lieu à un autre, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes, soit qu'ils ne puissent changer de place que par l'effet d'une force étrangère. Les animaux et les choses inanimées telles que les meubles meublant, les véhicules... sont les meubles par nature. D'après l'article 534 du Code, les meubles meublants<sup>19</sup> sont définis comme les meubles destinés à l'usage et à l'ornement des appartements, comme tapisseries, lits, sièges, glaces, pendules, tables, porcelaines et autres objets de cette nature, y compris tableaux et statues. Les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, ceux assemblés pour en construire un nouveau, sont aussi meubles par nature jusqu'à ce qu'ils soient employés par l'ouvrier dans une construction.

**34.** Les meubles par anticipation sont des biens qui ont encore, pour quels temps, une attache avec un fonds, mais qui sont destinés à en être prochainement détachés. Anticipant sur le détachement effectif, le droit considère ces biens, au moins sous certains rapports, comme des meubles par anticipation. Il s'agit de récoltes sur pied, avant la récolte, de matériaux de démolition avant la démolition, de coupes de bois avant la coupe, de matériaux des carrières avant l'extraction, etc.

---

<sup>19</sup> **S. CHARPENTIER**, « Un regard contemporain sur une disposition ancienne : les meubles meublant », *Gaz. Pal.* 1998, n° 269, p. 4.

**35.** L'article 516 du Code civil français divise les biens en meubles et immeubles. Mais, la *summa divisio*<sup>20</sup> ou cette distinction majeure est complétée par diverses distinctions secondaires. Pour la classification des choses fondées sur leur appropriation, il existe les choses communes<sup>21</sup> ou sans maître, les choses dans ou hors commerce. Sur leur utilisation, les choses peuvent être consommables ou non consommables, les choses fongibles ou non fongibles<sup>22</sup>, etc.

## **b. Dans le droit vietnamien**

**36.** Différemment du droit français qui ne donne pas la notion des biens, les biens sont définis dans l'article 163 du Code civil vietnamien. En énumérant que les biens comprennent les choses, le numéraire, les titres qui ont une valeur pécuniaire et les droits réels, le Code distingue les biens corporels de ceux incorporels. À côté de cette classification, le chapitre XI dans le Code sous le titre « Des différentes catégories de biens » distingue les choses principales de celles accessoires (article 176), les choses divisibles de celles indivisibles (article 177), les choses consommables de celles non consommables (article 178)... Ces classifications secondaires suivent la distinction principale des biens en meuble (ii) et immeuble (i) dans l'article 174 du Code.

### i. Les immeubles

**37.** L'article 174 du Code civil vietnamien ne définit pas les biens étant immobiliers. Mais, il énumère une liste des immeubles qui comprennent les fonds de terre ; les maisons d'habitation et les constructions attachées à la terre, y compris les biens attachés à ces maisons ou à ces constructions ; les autres biens attachés à la terre et tout autre bien prévu par la loi. Comme le droit français, le droit vietnamien met directement en œuvre le critère physique tiré de la fixité, de l'immobilité du bien. Sont

---

<sup>20</sup> La division la plus élevée (V. **Locutio**, *Expressions et citations Latines*, « *Summa divisio* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=6551>> (consulté le 15/09/2012)).

<sup>21</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 653 et s.

<sup>22</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 89, note 92.

dès lors immeubles par nature d'abord et au premier degré, le sol, la terre, puis, ensuite et au second degré, tout ce qui, au moment considéré, se trouve être fixé, adhérent ou incorporé au sol, à la terre.

## ii. Les meubles

**38.** L'article 174 du Code civil vietnamien ne donne qu'une liste des immeubles et dispose que sont meubles, tous les biens qui ne sont pas immeubles. Un bien, selon le droit vietnamien, n'est qu'un meuble, ou un immeuble. Le Code crée et détermine une liste des biens immobiliers. La catégorie des meubles est laissée ouverte par une norme d'évidence. Ils seront ajoutés dans le processus de l'application de la loi au Vietnam.

**39.** En conclusion, bien que le droit civil vietnamien donne la définition de biens, les dispositions sur leur classification en meubles et immeubles dans le Code sont très simples en comparaison avec la France.

## ***2. La propriété***

**40.** La notion de propriété dans le droit civil vietnamien (b) est différente de celle du droit français (a).

### **a. Dans le droit français**

**41.** En France, depuis 1789, la propriété individuelle a été proclamée droit de l'homme, complémentaire du droit à la liberté<sup>23</sup>. En vertu de l'article 2° de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789, le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté et la résistance à l'oppression. La propriété est un droit inviolable et sacré<sup>24</sup>. D'après l'article 544 du Code Napoléon ou Code civil français<sup>25</sup>, la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la

---

<sup>23</sup> V. *supra*, n° 6.

<sup>24</sup> Art. 17 Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789.

<sup>25</sup> Ce texte resté inchangé depuis la codification du Code civil français.

manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. Le droit de propriété est donc composé de trois prérogatives liées, y compris le droit d'user (*usus*), de jouir (*fructus*) et de disposer (*abusus*) (i). De plus, cette définition légale invite à dégager les caractères génériques de la propriété (ii).

#### i. Les éléments constitutifs de la propriété

**42.** Les deux premières prérogatives, *usus* et *fructus*, séparées de la troisième, *abusus*, aident le propriétaire dans l'accroissement de sa propriété sur son bien seront étudiées dans la première partie de cette thèse.

**43.** L'*abusus* est le pouvoir du propriétaire de disposer de sa chose, un élément substantiel du droit de propriété. Positivement, le propriétaire peut faire sur son bien des actes matériels de destruction et des actes juridiques de disposition. Le propriétaire a le droit de transformer son bien, d'altérer sa substance, de le détruire. Pour effectuer des actes matériels, le propriétaire peut tuer son animal, brûler sa récolte, épuiser sa carrière, raser ses constructions, etc. Ce pouvoir de disposition physique singularise le propriétaire des autres titulaires de droits réels. En fait, lui seul peut détruire la substance, alors que l'usufruitier est tenu de la conserver<sup>26</sup>. Ce pouvoir de disposition physique est également discrétionnaire puisque son exercice n'est soumis à aucune autorisation, justification ou sanction<sup>27</sup>. D'autre part, le propriétaire a le droit d'accomplir sur son bien tous les actes de disposition. Il peut céder son bien à titre onéreux ou à titre gratuit. Par exemple, il peut transmettre son bien entre vifs ou à cause de mort. Il peut aussi hypothéquer son bien ou démembrement son droit<sup>28</sup>.

**44.** Négativement, l'*abusus* est le droit de ne pas disposer de son bien, de ne pas le détruire, de le conserver matériellement et juridiquement. Le propriétaire peut refuser de

---

<sup>26</sup> Art. 578 C. civ. fr., V. également *infra*, n<sup>os</sup> 135 et s.

<sup>27</sup> Sauf lorsque le bien détruit est une œuvre protégée par le droit d'auteur.

<sup>28</sup> V. *infra*, n<sup>o</sup> 129.

céder son bien meuble<sup>29</sup> ou son bien immeuble<sup>30</sup>. Il peut refuser de céder sa propriété puisque nul ne peut céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique<sup>31</sup>.

## ii. Les caractères de la propriété

**45.** Selon l'article 544 du Code Napoléon ou Code civil français<sup>32</sup>, trois caractères sont attachés à la propriété : absolutisme, exclusivisme et perpétuité.

**46.** Le caractère absolu de la propriété signifie qu'elle est le droit réel le plus complet parce qu'elle confère un maximum de prérogatives possibles sur une chose. En 1804, d'après l'article 544 du Code Napoléon, l'absolutisme de la propriété signifie l'absence de restriction aux pouvoirs du propriétaire. La signification actuelle est sensiblement différente en raison des limitations par les obligations de voisinage. Par exemple, il existe de nombreuses restrictions en droit de la construction<sup>33</sup>, de l'environnement, de l'urbanisme et en droit rural.

**47.** Le caractère exclusif de la propriété signifie que les utilités économiques d'une chose sont réservées au seul propriétaire. La propriété apparaît donc, pour son titulaire, comme un monopole. L'exclusivité signifie que les tiers n'ont, en principe, aucune part à l'utilité d'une chose qui appartient, en propre, à autrui.

**48.** La perpétuité de la propriété est consacrée par les deux principes. En premier lieu, la propriété perpétuelle car elle est le seul droit patrimoine qui ne disparaît pas par le non-usage. En second lieu, la propriété n'est pas viagère. A l'inverse de l'usufruit<sup>34</sup>,

---

<sup>29</sup> Interdiction de la cession forcée des parts sociales : V. CA Aix-en-Provence, 26 juin 1984, *D.* 1985, jurispr. p. 372, note **J. MESTRE**.

<sup>30</sup> C. Cass., ass. plén., 6 janvier 1994 : *D.* 1994, jurispr. p. 153, concl. **JEOL**.

<sup>31</sup> Art. 545 C. civ. fr.

<sup>32</sup> V. *supra*, n° 41.

<sup>33</sup> V. *infra*, n°s 359 et s.

<sup>34</sup> V. *infra*, n°s 128 et s.

elle survit à son titulaire et se transmet par héritage. Il faut remarquer que le caractère perpétuel ne concerne pas la propriété industrielle, ni la propriété littéraire et artistique qui sont des biens incorporels et ne sont pas examinés dans cet ouvrage.

## **b. Dans le droit vietnamien**

**49.** Contrairement au droit français qui donne la notion de propriété dans l'article 544 du Code civil, le droit vietnamien ne définit pas le droit de propriété. Cependant, dans le Code civil vietnamien, le chapitre XII sous le titre « Des attributs du droit de propriété » se divise en trois sections, le droit de possession, de jouissance et de disposition.

**50.** Le droit de possession dans le droit vietnamien est totalement différent de celui du droit français car le premier considère que la possession n'est pas un fait, mais un droit juridique constituant le droit de propriété. Le droit de possession, d'après l'article 182 du Code civil vietnamien, est le droit de détenir et de gérer un bien<sup>35</sup> tandis que l'article 192 du Code définit le droit de jouissance comme le droit de faire usage d'un bien et de percevoir les fruits qui en sont issus. Les deux droits de possession et de jouissance coïncident donc puisque la détention et gestion d'un bien comprend le droit d'en user et d'en jouir<sup>36</sup>. Ces deux premiers droits établissant le droit de propriété seront étudiés plus soigneusement dans la première partie de cette thèse.

**51.** Le droit de disposition précisé à l'article 195 du Code civil vietnamien est le droit de transférer à autrui la propriété sur un bien ou de renoncer à cette propriété. Comme le droit français, positivement, le propriétaire peut faire des actes juridiques de disposition par la transmission de son bien ou des actes matériels de destruction sur son bien. Pour effectuer des actes matériels, le propriétaire peut tuer son animal, brûler sa récolte, etc. Ce pouvoir de disposition physique singularise le propriétaire des autres

---

<sup>35</sup> L'article 189 du ancien Code civil vietnamien en 1995 dispose que la possession est le droit du propriétaire lui-même de détenir et de gérer son propre bien. L'autrui, qui n'est pas le propriétaire, a également le droit de possession dans le cas de transfert conventionnel du droit de posséder ou dans le cas déterminé par le droit.

<sup>36</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 91 et s.



titulaires de droits réels. Négativement, le droit de disposition est le droit de ne pas disposer de son bien, de ne pas le détruire, de le conserver matériellement et juridiquement.

52. Différemment du droit français, les natures de la propriété ne sont pas exprimées dans le Code civil vietnamien. En revanche, selon les éléments constitutifs, les trois caractères absolu, exclusif et perpétuel peuvent se trouver dans la propriété en droit vietnamien.

### **§ 3. L'accession est une manière d'acquisition de la propriété**

53. La question commune de deux systèmes juridiques français et vietnamien est comment naît le droit de propriété. Le livre II du Code civil français sous le titre « Des différentes manières dont on acquiert la propriété » commence par l'article 711 qui dispose que la propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations. L'article 712 du Code ajoute que la propriété s'acquiert aussi par accession ou incorporation, et par prescription. Selon les textes, le mode d'acquisition peut être distingué de deux façons, l'acquisition dérivée, qui s'effectue par un transfert des biens, et l'acquisition originaire, qui se caractérise par l'absence de transmission. Le droit d'accession défini à l'article 546 du Code civil français est un mode d'acquisition originaire de la propriété (1).

54. Au Vietnam, les sources de la propriété sont précisées à l'article 170 du Code civil. Comme le droit français, la propriété dans le droit vietnamien peut être acquise directement ou indirectement par la transmission des biens. L'accession est aussi une manière d'acquisition originaire de la propriété en droit civil vietnamien (2).

#### ***1. Dans le droit français***

55. Avant la classification du droit d'accession (b), le Code civil français donne sa définition (a).

##### **a. La définition de l'accession**

56. Conformément à l'article 712 du Code civil français qui déclare que la propriété s'acquiert par accession ou incorporation, le droit d'accession est présenté

comme une conséquence du droit de propriété. D'après l'article 546 du Code, la propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle droit d'accession. Par accession, le propriétaire acquiert les accessoires que produit sa chose ou qui s'unissent ou s'incorporent à elle. L'accession est la forme extrême de combinaison des biens. La solidarité qu'elle établit entre eux est telle qu'elle peut provoquer leur extinction et la naissance d'un nouveau bien.

## **b. Les formes d'accession**

**57.** L'article 546 du Code civil français distingue deux formes d'accession par production et par incorporation à côté de l'accession naturelle et artificielle de la chose. La première distinction est proposée clairement par les articles suivants du Code civil français qui divise deux chapitres du droit d'accession sur ce qui est produit par la chose et sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose. La dernière forme est subdivisée en deux sections du droit d'accession relativement aux choses immobilières et aux choses mobilières. Cet ouvrage envisagera les formes d'accession naturelle et artificielle de la chose, y compris les meubles et les immeubles. Dans le processus de leur étude, il mentionne également le droit d'accession par production et par incorporation.

**58.** L'accession est dite naturelle lorsque cette réunion résulte d'un fait de la nature. Par exemple, elle se produit, au profit des propriétaires riverains de cours d'eau, dont le fonds s'accroît par effet des atterrissements ou alluvions<sup>37</sup>. Cet accroissement naturel réalise une acquisition originaire de propriété. Cette acquisition est aussi une conséquence même du droit de propriété, tel qu'il est dans son étendue défini par la loi.

---

<sup>37</sup> Art 556 C. civ. fr., V. également *infra*, n<sup>os</sup> 270 et s.

Les fruits, produits<sup>38</sup>,... appartiennent *ipso facto*<sup>39</sup> au propriétaire sans intervention d'une autre considération, même en l'absence de tout acte de volonté de sa part<sup>40</sup>.

**59.** L'accession artificielle résulte du travail de l'homme. Par exemple, il faut le travail nécessaire au mélange ou à la spécification<sup>41</sup> pour créer un produit à partir de la chose d'autrui. Par ailleurs, la mobilité des meubles peut les rendre aptes à être unis par la main de l'homme à des immeubles. C'est ce qui se produit lorsqu'un trésor<sup>42</sup> est enfoui dans le sol ou caché dans une maison. Dans le droit français, l'accession artificielle peut consister dans une construction, plantation et un ouvrage<sup>43</sup>.

## ***2. Dans le droit vietnamien***

**60.** A la différence du droit français, il n'existe pas de nomination de droit d'accession dans le système juridique vietnamien. Par les dispositions diverses concernant la propriété dans le Code civil, le droit vietnamien, en revanche, constate tacitement le droit d'accession comme une manière d'acquisition de la propriété. Par exemple, l'article 235 du Code civil vietnamien dispose que le propriétaire ou l'usager<sup>44</sup> d'un bien devient propriétaire des fruits issus du bien à compter de leur perception, dans les conditions déterminées par convention ou par la loi. En comparaison avec le droit français, le propriétaire ou l'usager en ce cas accroît la propriété de son bien par accession naturelle de la chose. D'autre part, d'après les articles 237 et 238 du Code, grâce au travail de l'homme dans le cas du mélange ou de la spécification, on peut

---

<sup>38</sup> Pour la distinction entre fruits et produits, V. *infra*, n<sup>os</sup> 103 et s.

<sup>39</sup> Par le fait même (V. **Locutio**, *Ipsa facto* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=6464>> (consulté le 26/09/2012)).

<sup>40</sup> C. Cass., Civ. 2<sup>e</sup>, 22 novembre 1973, *D.* 1974, somm. 24.

<sup>41</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 558 et s.

<sup>42</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 607 et s.

<sup>43</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 427 et s.

<sup>44</sup> C'est l'usufruitier en droit français (V. *infra*, n<sup>os</sup> 153 et s).

acquérir la propriété des choses appartenant à des maîtres différents. C'est aussi le cas de l'accession artificielle dans le droit français. L'accession artificielle peut consister aussi dans une construction en droit vietnamien.

**61.** En somme, bien qu'il n'existe pas de dispositions spéciales et systématiques sur l'accession dans le droit vietnamien, à travers des prescriptions touchant la propriété dans le Code civil, ce système juridique considère l'accession comme un mode d'acquérir la propriété. D'ailleurs, la classification de l'accession naturelle et artificielle de la chose n'est pas exprimée clairement dans le droit vietnamien. Mais, le Code civil vietnamien donne les dispositions concernant l'accession naturelle et artificielle de la chose qui sont similaires du droit français.

**62.** Le plan de la présente étude sur « L'acquisition de la propriété par accession des biens en droit vietnamien – comparaison avec la France » est donc le suivant :

Première partie : Le droit d'accession naturelle de la chose

Deuxième partie : Le droit d'accession artificielle de la chose.

# PARTIE I. LE DROIT D'ACCESSION NATURELLE DE LA CHOSE

**63.** Dans le droit vietnamien, bien qu'il n'existe pas la nomination du droit d'accession, beaucoup de dispositions dispersées concernant l'accession sont trouvées dans le Code civil<sup>45</sup>. Par exemple, l'article 235 du Code civil vietnamien dispose que le propriétaire ou l'usager<sup>46</sup> d'un bien devient propriétaire des fruits issus du bien à compter de leur perception. D'après l'alinéa 2 de l'article 194 du Code, le possesseur, sans fondement juridique, mais de bonne foi peut également percevoir les fruits qui en sont issus conformément à la loi. Plus expressément et systématiquement, l'article 712 du Code civil français déclare que la propriété s'acquiert par accession ou incorporation. Ce mode d'acquisition de la propriété est tantôt naturel et tantôt artificiel suivant qu'elle se produit sans le fait de l'homme ou par son fait. L'acquisition par accession naturelle de la chose est quelquefois une conséquence même du droit de propriété, tel qu'il est dans son étendue définit par la loi. Conformément à l'article 547 du Code civil français, les fruits naturels ou industriels de la terre, les fruits civils appartiennent au propriétaire par droit d'accession. Dans le droit français, il existe aussi le cas particulier du droit d'usufruit. L'usufruitier qui a le droit de jouir, d'après l'article 582 du Code civil, peut percevoir tous les fruits et revenus de la chose. L'article 549 du Code permet également au possesseur de bonne foi de faire les fruits siens. C'est les cas du droit d'accession sur ce qui est produit par la chose (Titre I).

**64.** Selon l'article 556 du Code civil français, l'accession naturelle peut se produire, au profit des propriétaires riverains de cours d'eau, dont le fonds s'accroît par effet des atterrissements ou alluvions. A l'inverse, seul l'article 200 du Code civil vietnamien dispose que la propriété du cours d'eau, des eaux de sources, étangs et lacs appartient à l'Etat. Le droit des eaux au Vietnam n'existe donc pas dans le droit privé.

---

<sup>45</sup> V. *supra*, n° 60.

<sup>46</sup> C'est l'usufruitier en droit français (V. *supra*, n° 60).

C'est une lacune du droit d'accession naturelle relative au déplacement des eaux dans le système juridique vietnamien. A côté des eaux, les immeubles inanimés, selon le droit français, par accession naturelle de la chose, le propriétaire peut acquérir la propriété des animaux animés. Ils comprennent les animaux qui sont immeubles par destination, incluant aussi le cas particulier d'abeilles, les animaux de basse-cour ainsi que le croît des animaux aux termes du dernier alinéa de l'article 547 du Code civil français. En distinguant les animaux domestiques ou le bétail, les animaux de basse-cour ou les volailles et les animaux aquatiques, le Code civil vietnamien<sup>47</sup>, comme le droit français, autorise aussi le propriétaire à acquérir la propriété des animaux animés par accession (Titre II).

---

<sup>47</sup> Surtout dans les articles 242 à 244.

# **TITRE I. LE DROIT D'ACCESSION SUR CE QUI EST PRODUIT PAR LA CHOSE**

**65.** Par les dispositions diverses dans les Codes civils, les deux systèmes juridiques français et vietnamien confirment que l'acquisition par accession naturelle de la chose parfois est une conséquence du droit de propriété, il s'agit de l'accroissement de la propriété du propriétaire (Chapitre I). Grâce au droit de jouissance de la chose, le propriétaire obtient les produits et les fruits de ses biens. Particulièrement, en cas de l'usufruit qui n'existe dans le droit vietnamien, l'article 582 du Code civil français admet le droit de percevoir tous les fruits et revenus de l'usufruitier ayant aussi la jouissance de la chose (Chapitre II). Malgré la différence de la notion de possession dans le droit français et vietnamien selon laquelle possession est un fait juridique d'après le premier, au contraire, un droit juridique conformément au dernier, les deux systèmes juridiques affirment que le possesseur peut acquérir les fruits à condition qu'il possède de bonne foi la chose (Chapitre III).

# CHAPITRE I. L'ACCROISSEMENT DE LA PROPRIETE DU PROPRIETAIRE

66. L'article 544 du Code civil français lui-même définit le droit de propriété par son contenu en énonçant expressément qu'il s'agit « du droit de jouir et de disposer des choses ». Ce sont deux prérogatives particulières dont le propriétaire peut se prévaloir sur une chose déterminée.

Dans le droit vietnamien, le droit de propriété est défini dans l'article 164 du Code civil en énumérant le contenu du droit de propriété et son sujet. Selon cet article, le droit de propriété confère à son titulaire les droits de possession<sup>48</sup>, de jouissance et de disposition du bien. Ainsi, est propriétaire d'un bien toute personne physique ou morale ou tout autre sujet de droit détenteur des trois prérogatives que sont la possession, la jouissance et la disposition du bien.

Le droit de propriété d'un bien dans le droit vietnamien comprend alors trois pouvoirs du propriétaire sur cette chose tandis que le droit de propriété dans le droit français ne donne au propriétaire que deux prérogatives sur ce bien. La possession selon le droit vietnamien est donc différente de celle du droit français. Quant au droit de jouissance de la propriété, chaque système juridique a sa définition (Section I). Grâce à la jouissance, le propriétaire qui a le droit de jouir de la chose peut s'accroître sa propriété des produits et fruits de son bien. Néanmoins, dans le cas où le tiers a la jouissance de la chose<sup>49</sup> ou dans le cas de l'exception relative au possesseur de bonne foi<sup>50</sup>, le propriétaire ne conserve que des produits car les fruits appartiennent à l'autrui. En conclusion, selon le type de jouissance, ils procurent différentes sortes de fruits.

---

<sup>48</sup> Selon le droit vietnamien (art. 182 C. civ. vn.), la possession est un attribut du droit de propriété tandis qu'elle est un état de fait, une relation de fait entre une personne et une chose, dans le droit français. Elle est indépendante de tout droit sur la chose, même si elle est généralement de pair avec un droit. Par exemple, le voleur est possesseur mais n'a aucun droit sur la chose. Au contraire, un propriétaire ne peut pas être possesseur quand on nous vole un objet (V. *supra.*, Introduction, n° 50).

<sup>49</sup> V. *infra*, Chapitre II, Le cas particulier du droit d'usufruit, n°s 128 et s.

<sup>50</sup> V. *infra*, Chapitre III, L'acquisition de la propriété par le possesseur, n°s 177 et s.



C'est la raison pour laquelle il faut distinguer entre les fruits et les produits et entre les fruits eux-mêmes (Section II).

## Section I. Le droit de jouissance du propriétaire

**67.** Le droit français et le droit vietnamien disposent de la définition sur le droit de jouissance, une des prérogatives du droit de propriété. Dans le droit français, il s'appelle également le droit d'accession sur ce qui est produit par la chose. En effet, grâce à la jouissance, la propriété des produits et fruits du propriétaire s'accroît. Au contraire, le droit vietnamien ne donne pas le nom du droit d'accession à la jouissance. Toutefois, naturellement, le propriétaire, qui a le droit de jouir de la chose, acquiert légalement les produits et fruits de son bien.

**68.** Dans le droit français, selon la notion classique, « les mots jouir, jouissance peuvent être réputés synonymes des mots disposer, disposition »<sup>51</sup>. Cette notion présente également les prérogatives du propriétaire sous la forme d'une trilogie : le droit d'user (ou *usus* ou *jus utendi*), le droit de jouir (ou *fructus* ou *jus frutendi*) et le droit de disposer (ou *abusus* ou *jus abutendi*)<sup>52</sup>. Elle mentionne le droit d'user de la chose, une troisième prérogative qui s'ajoute au droit de propriété depuis le droit romain<sup>53</sup>.

La législation du droit positif adopte une notion différente de la notion classique. L'article 544 du Code civil français distingue le droit de jouir et de disposer de la chose. Dire que le propriétaire jouit d'un bien signifie à l'évidence que l'on peut en user soi-même<sup>54</sup>. En effet, le terme « droit de jouir » est considéré comme englobant le droit d'usage qui apparaît incidemment dans la seconde phrase de l'article<sup>55</sup>. C'est-à-

---

<sup>51</sup> Comp. Paris, 30 août 1853, *DP 1854*, 2, p. 111.

<sup>52</sup> A. SÉRIAUX, « Propriété », *Rép. civ.*, septembre 2009, n° 42.

<sup>53</sup> S. DRUFFIN-BRICCA et L.-C. HENRY, *Droit des biens, Mémento LMD*, Paris : Gualino, 4<sup>e</sup> éd., 2011, p. 51.

<sup>54</sup> A. CHAMOULAUD-TRAPIERS, *Droit des biens*, Rosny-sous-Bois : Bréal, 2<sup>e</sup> éd., 2007, p. 58.

<sup>55</sup> G. CORNU, *Droit civil, Les biens*, Paris : Montchrestien, 13<sup>e</sup> éd., 2007, n° 28.

dire que la jouissance, le mode maximal d'utilisation d'une chose, absorbe l'*usus* (le droit d'user de la chose) et se résorbe dans le *fructus* (le droit de jouir de la chose)<sup>56</sup>.

**69.** A la différence du droit français, le droit positif vietnamien, précisément, le Code civil vietnamien réserve une section au seul droit de jouir de la chose. C'est la deuxième section dans le chapitre XII – Des attributs du droit de propriété. Particulièrement, l'article 192 du Code donne deux prérogatives du droit de jouissance de la chose au propriétaire. Ce sont le droit d'user d'un bien et de percevoir les fruits qui en sont issus.

Malgré la différence de présentation sur la notion de droit de jouissance, il comprend le droit d'user (§ 1) et celui de jouir de la chose (§ 2) dans les deux systèmes juridiques français et vietnamien.

## **§ 1. Le droit d'user de la chose**

**70.** Le droit d'user de la chose est analysé dans le droit français (1) en comparaison avec le droit vietnamien (2).

### ***1. Dans le droit français***

**71.** Dans le droit français, le droit d'user de la chose est le droit de se servir de la chose et de choisir l'usage qu'on entend en faire (a) et aussi le droit de ne pas s'en servir (b).

#### **a. L'usage**

**72.** Positivement, le droit d'usage de la chose est le droit de s'en servir pour son agrément ou pour son exploitation économique<sup>57</sup>. Le propriétaire doit d'abord pouvoir,

---

<sup>56</sup> A. SÉRIAUX, *art. préc.*, n° 42.

<sup>57</sup> F. TERRE, Ph. SIMLER, *Droit civil, Les biens*, Paris : Dalloz, 8<sup>e</sup> éd., 2010, n° 121.

s'il le souhaite, être seul à utiliser son bien<sup>58</sup>. En d'autres termes, le droit d'user de la chose correspond à son usage personnel et direct par le propriétaire.

**73.** L'utilisation d'un bien peut être purement matérielle. Par exemple, c'est utiliser un bijou en le portant ou une automobile en la conduisant, etc. L'usage de la chose peut être aussi juridique. Dans ce cas, le propriétaire peut le « vendre », au lieu de le garder pour lui, le céder à autrui moyennant finance<sup>59</sup>. Il se manifeste par la conclusion d'un contrat conférant à autrui la jouissance matérielle de la chose. Le propriétaire en ce cas n'en jouit que juridiquement, par exemple, louer ou prêter une automobile, etc. Ce contrat est constitué par un acte d'administration<sup>60</sup>. Il n'a pas pour objet de paralyser la jouissance de la chose<sup>61</sup>. Cet acte n'a pas non plus pour objet l'aliénation de la chose ou la constitution d'un droit réel principal ou accessoire sur elle<sup>62</sup>. Dans ce cas, le propriétaire l'utilise indirectement par un tiers.

L'utilisation d'un bien du propriétaire consiste non seulement en son droit d'user de la chose mais encore celui de ne pas s'en servir.

#### **b. Le non-usage**

**74.** Le droit d'usage de la chose y inclut négativement le droit de ne pas en user. Par exemple, le propriétaire peut ne pas se servir d'une automobile, mettre un bijou en le conservant dans un coffre-fort, etc. Le droit d'usage d'un bien et celui de non-usage de cette chose ne sont pas impliqués dans la définition du droit de propriété dans le

---

<sup>58</sup> V. pour le rappel de ce principe à propos d'un fait anodin, C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 19 décembre 2001, *Bull. civ. III*, n° 160 ; V. également **A. SÉRIAUX**, *art. préc.*, n° 42.

<sup>59</sup> **G. CORNU**, *op. cit.*, n° 28, note 11.

<sup>60</sup> Pour la gestion du patrimoine, il existe l'acte conservatoire, de disposition et d'administration des biens.

<sup>61</sup> V. *infra*, § 2. Le droit de jouir de la chose, 1. Dans le droit français, n°s 82 et s.

<sup>62</sup> **Ch. LARROUMET**, *Droit civil*, Tome I, *Introduction à l'étude du droit privé*, Paris : Economica, 5<sup>e</sup> éd., 2006, n° 441 ; **Ch. LARROUMET**, *Droit civil*, Tome II, *Les biens, Droit réels principaux*, Paris : Economica, 5<sup>e</sup> éd., 2006, n° 222.

Code civil français. Mais c'est le plus élémentaire et le plus tangible du droit de propriété. C'est la manifestation la plus concrète du contact direct du propriétaire avec son bien<sup>63</sup>. En effet, le droit d'usage s'est inséré dans le droit de jouissance. Ce dernier entraîne l'accroissement de la propriété des biens du propriétaire<sup>64</sup>.

75. Cependant, des préoccupations d'intérêt général ou des tiers (dans le cas de copropriété par exemple) peuvent entraîner des restrictions de liberté de non-usage des biens. Le droit d'usage, comme le droit de non-usage de la chose, n'est donc pas absolu et illimité. D'après l'article 544 du Code civil français, il ne peut s'exercer de manière à causer des troubles anormaux de voisinage, ni consister en un usage prohibé par les lois ou les règlements<sup>65</sup>.

Ce sont les dispositions du droit d'user de la chose dans le droit français. Le droit vietnamien, quant à lui, règle de la même façon le droit d'user de la chose du droit français.

## ***2. Dans le droit vietnamien***

76. Comme le droit français, le droit d'user d'un bien dans le système juridique vietnamien est le droit de se servir de la chose (a) ou de ne pas s'en servir (b).

### **a. L'usage**

77. D'après l'article 193 du Code civil vietnamien, le propriétaire lui-même peut faire usage librement de son bien. Dans la doctrine, le droit d'user de la chose implique que le propriétaire lui-même profite des utilités matérielles de son bien. Cela ne comprend pas le droit de percevoir les produits et les fruits ou le droit d'exploitation

---

<sup>63</sup> **J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI**, *Traité de droit civil*, sous la dir. de **J. GHESTIN**, *Les biens*, Paris : LGDJ, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n° 81 ; **G. CORNU**, *op. cit.*, n° 28.

<sup>64</sup> V. *infra*, n° 82 et s.

<sup>65</sup> Au contraire, d'autres choses telles que les valeurs mobilières qui ne sont pas un objet de la présente thèse sont susceptibles seulement de non d'usage mais produisent les fruits.

économique de la chose<sup>66</sup>. Le droit d'user d'un bien du propriétaire est le droit de s'en servir positivement pour son agrément, ensuite, pour l'exploitation économique de la chose.

**78.** Comme le droit français, le propriétaire peut user de son bien non seulement matériellement mais encore juridiquement. En effet, l'article 194 du Code civil vietnamien permet au propriétaire de transférer au tiers son droit de jouissance, comprenant le droit d'user d'un bien, par une convention ou la loi<sup>67</sup>. Mais il faut établir un contrat entre le propriétaire et le tiers. Par exemple, un contrat de location d'une maison entre le propriétaire et autrui<sup>68</sup>.

**79.** Le propriétaire peut user aussi du bien consommible qui est celui qui se perdre ou ne conserve plus sa nature propre, sa forme et son emploi initial par le premier usage<sup>69</sup>. Par exemple, manger les aliments. Cependant, le droit d'user des choses consommibles ici est également le droit d'en disposer<sup>70</sup>.

A côté de l'usage, le propriétaire a également le droit de non-usage.

## **b. Le non-usage**

---

<sup>66</sup> Grâce à la doctrine, il est plus facile de distinguer le droit d'user et de percevoir les fruits d'un bien. (V. NGUYỄN Ngọc Điện, *Giáo trình Luật dân sự Việt Nam*, Tập I. Trường Đại học Cần Thơ, 11/2007, p. 122, 123).

<sup>67</sup> Pour des besoins impératifs liés à la défense nationale, à la sécurité nationale et à la protection des intérêts nationaux, l'Etat au Vietnam peut, moyennant indemnité, recourir aux mesures d'expropriation ou de réquisition des biens (V. art. 169 C. civ. vn ; Loi d'expropriation, réquisition des biens au Vietnam).

<sup>68</sup> V. *supra*, n° 73.

<sup>69</sup> Art. 178 C. civ. vn.

<sup>70</sup> V. *infra*, n°s 89, 96 ; V. également TS. TRAN Thi Hue, *Khoa Luật dân sự, Đại học Luật Hà Nội, Quyền sở hữu và quyền năng của chủ sở hữu* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://thongtinphapluatdansu.wordpress.com/2008/01/03/35325/>> (consulté le 10/10/2010).

**80.** Négativement, le droit d'user d'un bien est également le droit de ne pas utiliser, de ne pas s'en servir<sup>71</sup>. Comme en droit français, le droit d'user ou de ne pas user d'un bien du propriétaire n'est pas illimité dans le système juridique vietnamien. Aux termes de l'article 193 du Code civil vietnamien, le droit d'usage d'un bien du propriétaire ne porte pas atteinte aux intérêts de l'État, à l'intérêt public, aux droits et intérêts légitimes d'autrui.

Cependant, l'usage ou le non-usage des biens en tous cas ne peut pas faire perdre le droit de jouir de la chose par le propriétaire.

## **§ 2. Le droit de jouir de la chose**

**81.** Evidemment, le droit de jouir de la chose peut s'appeler aussi le droit d'accession sur ce qui est produit par la chose, un accroissement de la propriété des biens du propriétaire dans le droit français (1). Dans le droit vietnamien, indifféremment, la jouissance aide le propriétaire à acquérir les produits et les fruits et accroître la propriété de ses biens (2).

### ***1. Dans le droit français***

**82.** Le droit de jouissance de la chose, d'après une distinction déjà employée au sujet du droit d'user de la chose, est le droit d'en jouir (a) et aussi le droit de ne pas en jouir (b).

#### **a. La jouissance**

**83.** Du côté positif, le propriétaire, matériellement, peut percevoir lui-même non seulement les fruits mais encore les produits<sup>72</sup>. En ce cas, il en devient le propriétaire au

---

<sup>71</sup> Dans quelques cas, concernant surtout la propriété intellectuelle, le droit vietnamien ne permet pas au propriétaire de ne pas user de son bien. En effet, l'alinéa 2, l'article 46 de l'arrêté n° 63/CP le 24 novembre 1996 fixant la modalité détaillée de la propriété industrielle (modifié par l'arrêté n° 06/2001/NĐ-CP) dispose que l'effet du titre de protection d'une marque sera suspendu si elle n'est pas utilisée pendant 5 ans continus.

<sup>72</sup> Pour la distinction entre les fruits et les produits, V. *infra*, Section II. Les distinctions entre les fruits et les produits et entre les fruits eux-mêmes, n<sup>os</sup> 102 et s.

fur et à mesure qu'ils sont créés<sup>73</sup>. C'est l'accroissement direct de la propriété de la chose du propriétaire. Le droit de jouissance d'un bien, une des prérogatives du droit de propriété, du propriétaire en ce cas donc s'appelle également le droit d'accession sur ce qui est produit par la chose<sup>74</sup>. Il est indiscutable que les produits de la chose appartiennent au propriétaire. Le droit aux fruits, un attribut classique de la propriété<sup>75</sup>, selon l'article 547 du Code civil français, appartient au propriétaire par le jeu du droit d'accession. Cependant, le propriétaire n'aurait droit aux fruits qu'autant qu'il posséderait sa chose. Si les fruits n'en n'ont pas été détachés, ils font partie intégrante de la chose et le droit du propriétaire à leur rencontre ne fait aucun doute. Après le détachement, en revanche, les fruits accèdent à une autonomie matérielle, mais leur réservation est au profit du propriétaire qui possède la chose et a le droit d'en jouir<sup>76</sup>.

**84.** Pour les fruits naturels tombés sur le fonds du voisin, l'article 673 du Code civil français apporte une restriction en stipulant que si les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin avancent sur votre propriété, on peut le contraindre à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent. On remarque que l'attribution des fruits au voisin suppose leur détachement naturel. Contrairement aux racines, le propriétaire de l'arbre ne saurait prétendre passer sur le bien voisin pour procéder à la cueillette des fruits qui lui appartiennent, en l'absence de toute autorisation<sup>77</sup>. Les fruits industriels proviennent à la fois de la chose et du travail de celui qui les a faits fructifier<sup>78</sup>. Selon l'article 548 du Code civil, ils n'appartiennent au

---

<sup>73</sup> **Ch. LARROUMET**, *Droit civil*, Tome II, *Les biens, Droit réels principaux*, n° 228.

<sup>74</sup> V. la définition du droit d'accession dans l'article 546 du Code civil français, V. également Introduction, n° 56.

<sup>75</sup> **G. GOUBEAUX**, *La règle accessoire en droit privé : étude sur la maxime « accessorium sequitur principale »*, Thèse, Paris : Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1969, n° 188.

<sup>76</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 547 à 550, Fasc. Unique, 17 février 2005, n° 9 et 11 ; V. également Chapitre III, L'acquisition de la propriété par le possesseur, n°s 177 et s.

<sup>77</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 547 à 550, n° 14.

<sup>78</sup> V. *infra*, n°s 117 et s.

propriétaire que si 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.

**85.** Le propriétaire peut aussi percevoir les fruits civils indirectement par les actes juridiques, d'administration, voire de disposition<sup>79</sup>. C'est le cas lorsqu'il concède le droit de jouissance de son bien à autrui<sup>80</sup>. Par exemple, grâce au louage d'un bien frugifère, le propriétaire recevra une somme d'argent. C'est l'accroissement de la propriété des fruits civils du propriétaire par le tiers.

**86.** Le droit d'accession ou le droit de jouir des fruits d'un bien du propriétaire entraîne le droit d'en « disposer »<sup>81</sup>. D'une part, ce droit de disposition permet au propriétaire d'en tirer profit du bien, par exemple, utiliser, consommer leurs fruits. D'autre part, le propriétaire peut exercer les actes matériels des biens tels que la récolte des fruits naturels ou industriels de la chose ou bien l'encaissement des fruits civils<sup>82</sup>. Ensuite, il peut continuer à percevoir les fruits civils de son bien par les actes juridiques, d'administration ou de disposition<sup>83</sup> en concluant les conventions destinées à les faire fructifier (bail, prêle...) <sup>84</sup>. C'est l'accroissement successif de la propriété des choses du propriétaire.

---

<sup>79</sup> V. *supra*, n° 73, note 60 ; F. TERRE, Ph. SIMLER, *op. cit.*, n° 122.

<sup>80</sup> V. *supra*, n° 73.

<sup>81</sup> Le droit de disposer de la chose ou l'*abusus* est un des attributs du droit de propriété. Cela inclut la possibilité matérielle ou juridique pour la propriété sur cette chose. Matériellement, le propriétaire peut arracher son arbre, brûler son livre... Juridiquement, il peut vendre ou donner son bien à autrui, etc. (V. également Introduction, n°s 43 et s). Il faut bien noter qu'à la différence du droit de jouissance de la chose, seul le propriétaire a le droit d'en disposer. Le droit de disposition d'un bien ici est donc considéré comme le droit de propriété.

<sup>82</sup> V. *infra*, Section II. Les distinctions entre les fruits et les produits et entre les fruits eux-mêmes, n°s 115 et s.

<sup>83</sup> V. *supra*, n° 73, note 60.

<sup>84</sup> N. REBOUL-MAUPIN, *Droit des biens*, Paris: Dalloz, 4<sup>e</sup> éd., 2012, n° 233.



A côté de la jouissance, le droit de jouir de la chose dans le droit français comprend également la non-jouissance.

## **b. La non-jouissance**

**87.** Du côté négatif, le droit de jouir de la chose est aussi le droit de ne pas percevoir les fruits ou produits du bien. C'est-à-dire que le propriétaire ne déclenche pas les actes matériels ou juridiques pour obtenir les fruits ou les produits. Bien que celui-ci ne jouisse pas de son bien, son droit d'accession à la chose ne se perd pas. En effet, selon la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile<sup>85</sup> qui modifie l'article 2227 du Code civil français, le droit de propriété est imprescriptible<sup>86</sup>. Le droit de jouissance de la chose, un des attributs du droit de propriété, est donc imprescriptible. Le droit d'accession de la chose du propriétaire qui résulte de son droit d'en jouir existe toujours même si le propriétaire n'exerce pas sa jouissance<sup>87</sup>.

**88.** Dans certains cas, il ne faut pas confondre le droit de jouir de la chose (§ 2)<sup>88</sup> et celui d'en user (§ 1)<sup>89</sup>. Ils s'excluent souvent dans la mesure où l'usage du bien implique de ne pas en percevoir les fruits. En effet, il est impossible à la fois d'habiter la maison et de la louer<sup>90</sup>. D'après l'article 546 du Code civil français, le propriétaire n'acquiert que les fruits civils par le droit d'accession dès que sa maison est louée.

---

<sup>85</sup> JO du 18 juin 2008.

<sup>86</sup> Le droit de propriété ne se perd pas par le non-usage.

<sup>87</sup> Plus récemment, le droit de jouissance de la chose, négativement, peut aussi s'opposer à sa reproduction photographique, notamment à des fins commerciales. (V. **Th. REVET**, « Propriété et droits réels », *RTD Civ. 2001*, p. 618 ; C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 2 mai 2001, *Bull. civ. I*, n° 114 ; V. également **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 122).

<sup>88</sup> V. *supra*, n°s 81 et s.

<sup>89</sup> V. *supra*, n°s 70 et s.

<sup>90</sup> **J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI**, *op. cit.*, n° 82.

**89.** En outre, certaines choses ne sont pas susceptibles de jouissance. Ce sont normalement les choses consommables qui sont détruites matériellement ou dont on dispose juridiquement par l'aliénation. En premier lieu, le propriétaire ne peut que manger des aliments. C'est-à-dire qu'il exerce le droit d'user (*usus*), plus exactement, le droit de disposer (*abusus*) de la chose. Le droit d'accession, certainement, n'est pas donc susceptible des choses consommables matériellement détruites. En second lieu, le propriétaire, par exemple, n'aliène qu'une somme d'argent. Le propriétaire en ce cas concède la propriété de son bien à autrui par le prêt en général. Selon le contrat de prêt, de prêt de consommation ou simplement prêt ou bien de prêt à usage ou commodat<sup>91</sup>, il peut percevoir ou ne pas percevoir les fruits civils. S'il existe des intérêts dans le prêt à usage, le propriétaire de la chose perçoit les fruits civils par le droit d'accession aux termes de l'article 547 du Code civil. Le débiteur, selon l'article 1897 du Code, rend la même quantité et qualité au propriétaire après l'avoir utilisée. En effet, la chose dans le contrat est non seulement consommable mais encore fongible<sup>92</sup>.

En somme, dans certains cas, le droit d'user ou de disposer d'un bien s'exclut du droit de jouir de la chose. Généralement, le propriétaire n'acquiert que les fruits par le jeu d'accession s'il jouit de son bien.

**90.** En conclusion, dans le droit français, le droit de propriété confère à son titulaire le droit de jouissance d'un bien pour que le propriétaire puisse accroître sa propriété de la chose, y compris les produits et les fruits du bien. La législation vietnamienne dispose indifféremment du droit de jouir de la chose du propriétaire.

## ***2. Dans le droit vietnamien***

**91.** Selon le sujet que l'on a déjà évoqué à propos du droit d'user d'un bien, le droit de percevoir les fruits de la chose peut être positif (a) et aussi négatif (b).

### **a. La jouissance**

---

<sup>91</sup> Art. 1874 C. civ. fr.

<sup>92</sup> Les choses fongibles sont des choses interchangeables les unes par rapport aux autres. Par exemple, un quintal de blé et la même quantité de cette denrée, une voiture de série, etc.

**92.** Comme le droit français, le propriétaire, qui a la jouissance de la chose, tout d'abord, peut percevoir les produits de son bien. D'autre part, le droit de percevoir les fruits d'un bien du propriétaire est son droit de bénéficier de tous les fruits en nature ou fruits naturels tels que les fruits des arbres, les œufs de poule, etc<sup>93</sup>. Le propriétaire peut percevoir aussi les fruits en argent ou fruits civils tels que le loyer d'une maison...<sup>94</sup> En effet, selon l'article 194 du Code civil vietnamien, le propriétaire peut transférer le droit de jouissance au tiers par l'effet d'un contrat, par exemple, le louage des choses<sup>95</sup> ou le prêt à usage<sup>96</sup>, ou de la loi<sup>97</sup>. Conformément au l'article 235 du Code civil vietnamien, le propriétaire d'un bien devient propriétaire des fruits issus du bien à compter de leur perception<sup>98</sup>. Cependant, il faut conserver la substance de la chose après les avoir perçus<sup>99</sup>. C'est l'accroissement direct et indirect par le tiers de propriété des produits et fruits de la chose du propriétaire. A la différence du droit français, il n'existe pas de nomination de droit d'accession dans le système juridique vietnamien. Le droit vietnamien, en revanche, constate tacitement le droit d'accession du propriétaire sur ce qui est produit par la chose dans l'article 235 du Code civil. Son droit d'accession est considéré comme le droit de propriété des nouvelles choses issues de son bien.

**93.** Ensuite, comme le droit français, le propriétaire peut utiliser ses biens en les consommant. Il peut en jouir, percevoir leurs fruits ou produits, directement ou

---

<sup>93</sup> Le droit vietnamien ne distingue pas les fruits naturels et les fruits industriels (V. *infra*, n<sup>os</sup> 122 et s).

<sup>94</sup> **TS. TRAN Thi Hue**, Khoa Luật dân sự, Đại học Luật Hà Nội, *Quyền sở hữu và quyền năng của chủ sở hữu* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://thongtinphapluatdansu.wordpress.com/2008/01/03/35325/>> (consulté le 10/10/2010).

<sup>95</sup> Art. 480 C. civ. vn.

<sup>96</sup> Art. 512 C. civ. vn.

<sup>97</sup> En droit vietnamien, ce sont notamment les cas des terres qui relèvent de la propriété publique (V. *infra*, n<sup>os</sup> 352 et s).

<sup>98</sup> Le droit vietnamien ne distingue pas le mode d'acquisition des fruits en nature et en argent.

<sup>99</sup> **NGUYỄN Ngọc Điện**, *Giáo trình Luật dân sự Việt Nam*, Tập I, p. 123.

indirectement par une convention entre le propriétaire et autrui. Il peut en disposer, les vendre après les avoir perçus.

Le droit de jouir de la chose dans le droit vietnamien n'est pas différent de celui français car la jouissance et la non-jouissance le constituent.

## **b. La non-jouissance**

**94.** Négativement, le propriétaire peut ne pas percevoir leurs fruits ou produits. Il peut aussi ne pas effectuer les actes juridiques pour transférer son droit de jouissance de bien. Le droit de ne pas jouir des choses du propriétaire en ce cas, n'influence pas son droit d'accession de propriété des biens. En effet, le droit d'accession, comme le droit de propriété, est imprescriptible<sup>100</sup>. C'est-à-dire que le droit d'accession du propriétaire ne se perd pas par la non-jouissance.

**95.** Il faut quelquefois distinguer le droit d'user et de percevoir les fruits d'un bien car les deux droits n'existent pas nécessairement en parallèle sur la même chose<sup>101</sup>. Par exemple, on peut soit seulement habiter la maison soit seulement la louer. Grâce au droit d'accession, le propriétaire perçoit les fruits civils jour après jour quand sa maison est louée.

**96.** En outre, comme le droit français, l'usage des choses consommables signifie leur disposition parce qu'elles sont détruites matériellement après leur premier usage. Car le droit de disposer des choses exclut celui d'en percevoir les fruits, le propriétaire n'a pas le droit d'accession pour les choses consommables. Mais il peut garder le droit d'accession sur des choses consommables et fongibles<sup>102</sup>. C'est-à-dire que le propriétaire peut percevoir les fruits civils de la chose dans le cas du prêt à la

---

<sup>100</sup> Il n'existe aucune disposition juridique sur les caractères du droit de propriété dans le droit vietnamien. Pratiquement, le droit positif vietnamien ne force pas la perte du droit de propriété par le non usage des biens du propriétaire.

<sup>101</sup> NGUYỄN Ngọc Điện, *op.cit.*, p. 123.

<sup>102</sup> Les choses fongibles sont les choses de même forme, de même nature, de même emploi et qui peuvent être déterminées par des unités de mesure (art. 179 C. civ. vn.).

consommation<sup>103</sup>. Par exemple, pour une somme d'argent, conclue avec intérêts entre le propriétaire et le tiers, à l'échéance, l'emprunteur doit restituer leur valeur au prêteur.

**97.** Le droit de percevoir les fruits et produits d'un bien du propriétaire, comme son droit d'user de la chose, n'est pas illimité et absolu dans le droit vietnamien. Selon l'article 193 du Code civil vietnamien, il ne porte pas atteinte aux intérêts de l'Etat et d'autrui. En pratique, il existe le cas des fruits naturels tombés sur le fonds d'autrui. Aux termes de l'article 265 du Code, le titulaire du droit d'usage d'un fonds de terre<sup>104</sup> ne peut faire de plantations et effectuer d'autres travaux qu'à l'intérieur du fonds et dans les limites établies ; si les racines ou les branches s'étendent au delà de ces limites, il doit enlever la partie de racines ou de branches dépassant les limites. Les fruits naturels ne sont donc pas absolus car ils appartiennent à la propriété du voisin. Au contraire, à la différence du droit français, parce que le droit ne le précise pas, le propriétaire peut accroître son bien en percevant les fruits conformément à l'article 235 du Code. Mais il faut indemniser le voisin de ses frais<sup>105</sup>.

**98.** Cependant, en général, le droit de jouir de la chose dans le droit vietnamien est plus clair que dans le droit français. L'article 192 du Code civil vietnamien confirme que le droit de jouissance est le droit de faire usage d'un bien et de percevoir les fruits qui en sont issus. L'article 544 du Code civil français, qui est un texte inchangé depuis 1804<sup>106</sup>, définit le droit de propriété en énonçant seulement deux prérogatives du propriétaire, y compris le droit de jouir et de disposer des choses. Il semble que la

---

<sup>103</sup> Art. 471 C. civ. vn.

<sup>104</sup> Dans le droit vietnamien, les terres appartiennent à la propriété publique. Les citoyens n'ont que le droit d'usage un fonds de terre (Art. 17 de la Constitution vietnamienne), V. également *infra*, n<sup>os</sup> 352 et s.

<sup>105</sup> V. **Tạp chí pháp luật**, À ra thê, *Tòa cũng... mỗi người một ý!* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://phapluattp.vn/220144p1063c1033/toa-cung-moi-nguoi-mot-y.htm>> (consulté le 10/10/2010).

<sup>106</sup> É. OOSTERLYNCK, *JurisClasseur Civil Code*, Article 544, Fasc. 10, 22 avril 2008, n<sup>o</sup> 1.

législation oublie le droit d'user d'un bien du propriétaire<sup>107</sup>. En d'autres termes, le Code garde le silence sur la notion du droit de jouissance.

**99.** Dans le système juridique français, le droit de jouir de la chose entraîne le droit d'accession sur ce qui est produit par la chose. Le propriétaire accroît donc sa propriété des choses. Au contraire, dans le droit vietnamien, il n'y a pas de dénomination du droit d'accession malgré la permission du droit de percevoir les fruits du propriétaire. Peut-être l'absence du droit d'accession est expliquée par les dispositions assez détaillées du seul droit de jouissance dans une section dans le Code civil vietnamien. Cependant, le Code confond parfois le droit d'user et de jouir d'un bien si l'article 192 dit que le droit d'user est le droit de faire usage d'un bien et de percevoir les fruits qui en sont issus<sup>108</sup>. Il faut donc garder une vigilance de lecture car le Code ne traite pas deux droits identiques.

**100.** En principe, il n'existe pas de différence sur le régime juridique du droit de jouissance qui comprend le droit d'user et de jouir de la chose entre le droit français et vietnamien. De plus, tous les deux systèmes juridiques disposent positivement et négativement les droits d'user et de jouir de la chose. C'est-à-dire que le droit d'user de la chose comprend son usage et son non-usage ; celui de jouir de la chose, quant à lui, y compris sa jouissance et sa non-jouissance. L'usage ou non-usage et la jouissance ou non-jouissance ne peuvent pas faire perdre le droit de jouir de la chose. L'usage et la jouissance constitueront le droit de jouir de la chose. Le droit d'accession sur ce qui est produit par la chose, qui résulte du de jouir de la chose, n'est donc pas différent entre la France et le Vietnam. C'est l'accroissement de la propriété des biens du propriétaire dans les deux systèmes juridiques. En effet, le droit civil vietnamien apparaît plus tard

---

<sup>107</sup> Le droit d'user n'y est pas mais on explique son absence par l'idée que l'usage n'est qu'une forme de l'usufruit qui lui-même n'est autre que la jouissance (P. ex. Marcade, II, n° 406 ; Demolombe, IX, n° 543), cité par **F. ZENATI**, *Essai sur la nature juridique de la propriété, contribution à la théorie du droit subjectif*, Thèse Lyon, 1981, n° 30.

<sup>108</sup> « Quyền sử dụng là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản » (Art. 192 C. civ. vn).

que le droit civil français et est donc influencé par celui-ci qui accepte les conceptions sur la propriété du droit romain<sup>109</sup>.

**101.** Selon la règle du droit d'accession établie dans l'article 547 du Code civil français, la propriété d'une chose comprend virtuellement celle des objets qu'elle est susceptible de produire, soit spontanément, soit à l'aide du travail de l'homme, ainsi que celle des émoluments pécuniaires qu'on peut retirer<sup>110</sup>. En principe, tous ces produits, y compris les produits et les fruits appartenant au propriétaire. Dans le cas où un tiers a le droit de jouir de la chose<sup>111</sup> ou dans le cas de l'exception relative au possesseur de bonne foi<sup>112</sup>, les fruits appartiennent à autrui. Selon les types de jouissance de la chose, on a diverses sortes de fruits. La distinction entre les fruits et les produits et entre les fruits eux-mêmes est donc indispensable pour le règlement des rapports du propriétaire d'une chose avec un tiers qui a la jouissance ou avec un possesseur de bonne foi.

## **Section II. Les distinctions entre des fruits et les produits et entre les fruits eux-mêmes**

**102.** Tout d'abord, il faut distinguer les fruits et les produits<sup>113</sup> (§ 1), ensuite, distinguer toutes les sortes de fruits (§ 2) aussi bien dans le droit civil français que dans le droit civil vietnamien.

---

<sup>109</sup> V. *supra*, Introduction, n° 24.

<sup>110</sup> **AUBRY et RAU**. *Droit civil français*, Tome II, *Les biens*, Paris : Libraires techniques, 7<sup>e</sup> éd., 1961, n° 149.

<sup>111</sup> Par exemple, dans le cas de l'usufruit, l'usufruitier a le droit de jouir de la chose (V. *infra*, n°s 133 et s).

<sup>112</sup> V. *infra*, n°s 221 et s.

<sup>113</sup> Quelquefois le terme « les fruits et revenus » est utilisé mais la notion de « revenus » n'est pas définie dans le Code civil français. Les fruits ne sont qu'une forme de revenu. C'est une notion économique plutôt que juridique malgré l'existence du mot « revenus » accompagnant le terme « fruits » dans le Code. Par exemple, l'article 729 du Code impose à l'héritier indigne la restitution de « tous les fruits et revenus dont il a eu jouissance », et l'article 815-10 prévoit l'accroissement de la masse indivise par « les fruits et les revenus des biens indivis », etc. (V. **F. ZENATI-CASTAING, T. REVET**, *Les biens*, Paris : PUF, 3<sup>e</sup>

## § 1. La distinction entre les fruits et les produits

**103.** Les fruits dans le droit français sont traditionnellement définis comme étant les produits périodiques qu'une chose produit sans altération de sa substance<sup>114</sup>. Cette définition permet classiquement de dégager un double critère pour l'identification des fruits : l'absence de l'altération de la substance et leur périodicité. Cependant, le critère d'absence de l'altération de la substance n'est pas absolu (1) et la périodicité ne constitue pas un critère suffisant d'identification des fruits (2)<sup>115</sup>.

### *1. La relativité du critère d'absence de l'altération de la substance*

**104.** L'article 578 du Code civil français définit la conservation de la substance de la chose comme un critère principal pour distinguer juridiquement le droit de propriété et d'usufruit<sup>116</sup>. Elle devient le centre de l'usufruit et opère la synthèse des limites imposées à la jouissance de l'usufruitier<sup>117</sup>. Cependant, l'absence de l'altération de la substance n'est pas un critère absolu pour l'identification des fruits. En fait, la loi elle-même en fournit des exemples. Aux termes de l'article 578 du Code civil français, l'usufruitier a le droit de percevoir les arrérages d'une rente viagère, pendant la durée de son usufruit, sans être tenu à aucune restitution même s'ils épuisent progressivement par leur source. De même, selon l'article 598 du Code, les mines et carrières de

---

éd., 2008, n° 129, b ; **A. CHAMOULAUD-TRAPIERS**, *Les fruits et revenus en droit patrimonial de la famille*, Limoges : Presses Universitaire de Limoges, 1999, n° 28).

<sup>114</sup> **V. G. RIPERT, J. BOULANGER**, *Traité élémentaire de droit civil de Planiol*, Tome premier, *Principes généraux – Personne – Biens*, Paris : Librairie générale de droit et de jurisprudence, 5<sup>e</sup> éd., 1950, n° 3557 ; **AUBRY et RAU**, *Droit civil français*, Tome II, *Les biens*, Paris : Libraires techniques, 7<sup>e</sup> éd., 1961, n° 149 ; **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 123 ; **J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI**, *op. cit.*, n° 82 bis ; **S. PIEDELIÈVRE**, « Les fruits et les revenus en droit patrimonial de la famille », *Revue de la recherche juridique*, 1994, p. 75 à 109, n° 1.

<sup>115</sup> **A. CHAMOULAUD-TRAPIERS**, *Les fruits et revenus en droit patrimonial de la famille*, Limoges : Presses Universitaire de Limoges, 1999, n° 31.

<sup>116</sup> *V. infra*, n°s 133 et s.

<sup>117</sup> **E. DOCKES**, « Essai sur la notion d'usufruit », *RTD Civ.* 1995, p. 479, n° 6.



propriétaire sont en exploitation à l'ouverture de l'usufruit sous réserve des habilitations administratives requises<sup>118</sup>. C'est-à-dire les biens extraits qualifiés de fruits et soumis à la jouissance de l'usufruitier<sup>119</sup> bien que les choses exploitées s'épuisent au fur et à mesure de cette exploitation, donc, il y a par conséquent altération de leur substance<sup>120</sup>.

**105.** D'autre part, la substance aujourd'hui est considérée comme étant composée de l'identité concrète du bien et de sa destination. Mais seule cette dernière apparaît pertinente, utile à la description de l'usufruit. Les deux articles du Code civil susmentionnés sont des exemples de cette confirmation. En effet, les arrérages d'une rente viagère emportent l'épuisement progressif du capital affecté au service de la rente, les matériaux tirés d'une carrière ou une mine créent déperdition de matière, qui entraîne la perte progressive de l'identité concrète du bien grevé. De plus, le quasi-usufruit concernant les choses consommables entraîne la disparition totale et instantanée de la consistance concrète du bien dès lors que l'on en use. On peut donc poser qu'il n'y a pas d'atteinte à la substance lorsque la consistance concrète du bien est altérée, conformément à sa destination et les fruits sont définis comme des biens détachables, nés d'un autre bien conformément à sa destination<sup>121</sup>.

**106.** En somme, l'altération de la substance ne fait pas obstacle à la reconnaissance de la qualité de fruits lorsque l'utilisation des biens est conforme à l'usage, qu'il s'agisse de l'usage mis en place antérieurement par l'ancien propriétaire ou même l'usage « constant » pour ce type de biens. D'une part, l'article 591 du Code civil français, ou la jurisprudence<sup>122</sup>, permet à l'usufruitier d'une forêt d'obtenir des arbres,

---

<sup>118</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 2 décembre 1963, *Bull. civ. I*, n° 528.

<sup>119</sup> V. art. 36 à 43 du Code minier français.

<sup>120</sup> V. **G. RIPERT, J. BOULANGER**, *op. cit.*, n° 3557, 3590 ; **AUBRY et RAU**, *op. cit.*, n° 149 ; **A. CHAMOULAUD-TRAPIERS**, *Les fruits et revenus en droit patrimonial de la famille*, n° 31 et 32 ; **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 809 ; **E. DOCKES**, *art. préc.*, n° 10 ; **P. VEAUX-FOURNERIE, D. VEAUX**, *JurisClasser Notarial Répertoire*, V° Usufruit, Fasc. 20, 17 octobre 2000, n° 9.

<sup>121</sup> **E. DOCKES**, *art. préc.*, n° 6, 10 et 11 ; **A. CHAMOULAUD-TRAPIERS**, *Les fruits et revenus en droit patrimonial de la famille*, n° 31, 32.

<sup>122</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 30 janvier 1979, *Bull. civ. III*, n° 28.

qui sont qualifiés de fruits, conformément à l'usage des anciens propriétaires. D'autre part, dans son arrêt<sup>123</sup>, la Cour de Cassation a rejeté le pourvoi invoquant la violation des articles 590 à 592 du Code civil français. Les juges du fond estiment que l'usufruitier qui s'est conformé à l'usage constant pour les coupes de jeunes pins destinés à l'industrie, n'a commis aucun abus de jouissance<sup>124</sup>.

L'absence d'altération de la substance apparaît alors seulement comme un critère relatif pour l'identification des fruits et revenus en raison des exceptions qui sont précisées dans la loi, plus largement, dans la jurisprudence. Le second critère afin de distinguer les produits et les fruits est celui de la périodicité de la production.

## ***2. L'insuffisance du critère de la périodicité***

**107.** Tandis que le Code civil français demande le critère d'absence de l'altération de la substance pour la qualification des fruits, aucun texte ne fait référence à la périodicité comme un critère de la notion de fruits. Au contraire, le Code qualifie expressément de fruits certains biens dont la production n'est pas nécessairement périodique. Il en va ainsi du croît des animaux visé par l'article 547 et 583 du Code civil. Celui-ci n'est pas nécessairement régulier<sup>125</sup>.

**108.** Le critère de la périodicité, malgré sa disparition dans les textes juridiques, est fort discuté en doctrine qui retient aujourd'hui généralement que la régularité temporelle dans la production des fruits n'est pas une condition *sine qua non*<sup>126</sup> et ne constituerait

---

<sup>123</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 décembre 1981, *Bull. civ. III*, n° 208.

<sup>124</sup> V. également **A. CHAMOULAUD-TRAPIERS**, *Les fruits et revenus en droit patrimonial de la famille*, n° 31, 32 ; **E. DOCKES**, *art. préc.*, n° 6, 10, 19 et 20.

<sup>125</sup> **E. DOCKES**, *art. préc.*, n° 5.

<sup>126</sup> *Ibid* ; la condition *sine qua non* (prononcer comme *ciné quoi nonne*, mot-à-mot *sans quoi non*) ou condition *sine qua non* (*la condition nécessaire*) était à l'origine un terme juridique latin signifiant « sans laquelle cela ne pourrait pas être », sens trouvé en ligne [http://fr.wikipedia.org/wiki/Sine\\_qua\\_non](http://fr.wikipedia.org/wiki/Sine_qua_non) (consulté le 10/02/2011).

qu'un critère relatif, un indice de la présence de fruits<sup>127</sup>. En effet, la périodicité n'est qu'un signe accréditant que le revenu n'altère pas la substance, car à force de fabriquer des produits, la chose finirait par s'épuiser et disparaître<sup>128</sup>. L'absence de périodicité, n'empêche pas, encore une fois, la qualification de fruit. L'article 590 et 591 distinguent les « bois taillis » qui « naissent et renaissent plusieurs fois dans la vie de l'homme »<sup>129</sup> et « arbres de haute futaie » qui sont définis comme les arbres de grande dimension « auxquels on laisse prendre tout leur développement naturel avant de les abattre »<sup>130</sup>. L'usufruitier peut profiter des fruits des derniers qui ont été mis en coupes réglées en se conformant à l'usage des anciens propriétaires. De plus, l'arrêt de la Cour de cassation du 30 janvier 1979<sup>131</sup> admet que l'usufruitier pratique une coupe rase de la parcelle boisée grevée d'usufruit, malgré les conclusions d'un expert qui démontraient que la périodicité des coupes avait été variable et que la coupe précédente n'avait eu lieu que trente-quatre ans auparavant. Une telle durée, fort longue comparativement à la durée prévisible d'un usufruit, fait pourtant douter de l'existence d'une véritable périodicité<sup>132</sup>.

**109.** D'autre part, dans certains cas, la volonté humaine peut jouer sur le critère de périodicité en vue de la qualification des fruits et produits. Le rôle de la volonté ici montre que les fruits sont une notion plus subjective qu'objective<sup>133</sup>. Dès lors que le propriétaire le souhaite, les produits peuvent être considérés comme des fruits : des

---

<sup>127</sup> **A. CHAMOULAUD-TRAPIERS**, *Droit des biens*, Rosny-sous-Bois : Bréal, 2<sup>e</sup> éd., 2003, p. 22 ; **A. CHAMOULAUD-TRAPIERS**, *Les fruits et revenus en droit patrimonial de la famille*, n° 33.

<sup>128</sup> **F. ZENATI-CASTAING, T. REVET**, *op. cit.*, n° 129, b.

<sup>129</sup> Motifs du jugement du tribunal civil de Nancy, 7 avril 1869, *DP 1870*, 2, p. 169, note **E. DUBOIS** ; **A. CHAMOULAUD-TRAPIERS**, *Les fruits et revenus en droit patrimonial de la famille*, n° 33, note 106.

<sup>130</sup> Formule de la Cour d'appel de Paris, CA Paris, 2<sup>o</sup> ch., section A, 16 janvier 1991, *JurisData* n° 1991-020477 ; **A. CHAMOULAUD-TRAPIERS**, *Les fruits et revenus en droit patrimonial de la famille*, n° 33, note 106.

<sup>131</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 décembre 1981, *Bull. civ. III*, n° 208.

<sup>132</sup> **E. DOCKES**, *art. préc.*, n° 5.

<sup>133</sup> **F. ZENATI-CASTAING, T. REVET**, *op. cit.*, n° 129, b.

fruits par destination<sup>134</sup>. La volonté peut aussi avoir le rôle inverse : la capitalisation fait disparaître le caractère de fruits<sup>135</sup>.

**110.** La transformation de produits en fruits est réalisée par l'aménagement du bien en vue d'en tirer des revenus réguliers. Les arbres de haute futaie susmentionnés en sont un exemple. Les coupes blanches sont les produits, mais les coupes réglées ou régulières sont des fruits, conformément à l'article 591 du Code civil français. Les produits d'une carrière deviennent des fruits dès lors que l'article 598 du Code admet que le propriétaire peut faire un fruit en organisant son exploitation.

**111.** Concernant le phénomène de la capitalisation, on discute notamment de la constitution de réserve au profit d'une société dans le cadre du droit civil de l'usufruit ou plus largement, de la propriété. La société par actions peut conserver ses bénéfices ou les distribuer aux actionnaires. La conservation par la société leur confère le caractère d'élément du capital ou de produits. Les bénéfices existent en effet à « l'intérieur »<sup>136</sup> de la société et accroissent la valeur de l'action ou la part sociale<sup>137</sup>.

**112.** En somme, on peut se référer à deux critères d'absence de l'altération de la substance et la périodicité pour la qualification des fruits et produits dans le droit français. Mais aucun n'a un caractère absolu<sup>138</sup>. En fait, il n'y a pas atteinte à la substance lorsque la consistance concrète du bien est altérée, conformément à sa destination. D'autre part, il faut aussi parfois tenir compte du rôle que la volonté humaine peut jouer sur le dernier critère pour l'identification des fruits.

---

<sup>134</sup> **F. ZENATI-CASTAING, T. REVET**, *op. cit.*, n° 125.

<sup>135</sup> **F. TERRE**, *L'influence de la volonté individuelle sur les qualifications*, Thèse Paris, 1955, n° 152.

<sup>136</sup> **A. CHAMOULAUD-TRAPIERS**, *Droit des biens*, p. 23.

<sup>137</sup> *Ibid* ; **A. CHAMOULAUD-TRAPIERS**, *Les fruits et revenus en droit patrimonial de la famille*, n° 33 à 35 ; **F. TERRE**, *op. cit.*, n° 146 à n° 157 ; **S. PIEDELIÈVRE**, *art. préc.*, n° 6.

<sup>138</sup> **S. PIEDELIÈVRE**, *art. préc.*, n° 6.

**113.** Au Vietnam, à l'inverse, il n'existe pas la distinction entre les fruits et produits dans le droit mais il est discuté dans la doctrine et les jurisprudences<sup>139</sup>. Comme la loi française, il y a, pratiquement, aussi deux critères d'altération de la substance et la périodicité pour l'identification des fruits. Mais ils ne sont pas toujours absolus dans tous les cas. Les biens en effet sont les fruits dans ce cas mais les produits dans l'autre. La distinction entre les fruits et les produits joue un rôle important dans le cas de demande des droits et obligations de la personne exploitant les biens qui n'appartiennent pas à elle<sup>140</sup>. La personne qui a la jouissance, aux termes de l'article 235 du Code civil vietnamien, n'a que le droit de percevoir tous les fruits. Quant aux produits, parce que l'article ne les mentionne pas, naturellement, comme le droit français, ils appartiennent au propriétaire. En conclusion, le droit vietnamien n'établit pas clairement la distinction entre les fruits et les produits dans son droit. Il influence, cependant, tacitement cette distinction du droit français.

**114.** Ainsi, à côté de la distinction entre les fruits et les produits, il faut également distinguer des fruits en droit civil car il influence le mode et la période d'acquisition des fruits dans le droit français ainsi que vietnamien.

## **§ 2. La distinction entre les fruits eux-mêmes**

---

<sup>139</sup> Sous la République du Vietnam (ou plus communément Sud-Viêt Nam), la jurisprudence, conformément aux articles 8 et 9 du Code civil en 1972, a été une source du droit civil. Mais elle n'est jamais une source directe dans le système juridique vietnamien actuellement. C'est toujours aussi la question discutée des spécialistes du droit au Vietnam. En réalité, les jugements résumés dans un rapport du Cour populaire suprême tels que les décisions ou les circulaires, qui sont les textes juridiques vietnamiens, orientent les jugements des tribunaux. (V. **ĐỖ Văn Đại, ĐỖ Văn Khoa**, « Án lệ trong pháp luật thực định Việt Nam, 2. Giá trị pháp lý của án lệ », *NCLP tháng 8/2008 (số 128)* ; **NGUYỄN Ngọc Điện**, *Các nguồn của luật*, Trường Đại học Cần Thơ, 2008, p. 3 ; **TRIỆU Quang Khánh**, « Việc sử dụng án lệ trong hệ thống pháp luật dân sự, Phần giới thiệu », *NCLP tháng 7 năm 2006 (Số 79)* ; **Pháp Luật TPHCM**, *Việt Nam cần có án lệ* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://vnexpress.net/gl/phap-luat/2002/04/3b9bb47b/>> (consulté le 25/7/2011)

<sup>140</sup> **NGUYỄN Ngọc Điện**, *Giáo trình Luật dân sự Việt Nam*, Tập I, p. 107, 108; V. également art. 601 C. civ. Vn.

**115.** Selon le type de jouissance des biens du propriétaire ou de l'usufruitier, il faut distinguer diverses sortes de fruits. Le droit civil français, comme celui du Vietnam, le Code ne définit pas les fruits malgré leur division en fruits naturels, industriels et civils en France (1) et en fruits naturels et civils au Vietnam (2).

### ***1. Dans le droit français***

**116.** Selon le Traité élémentaire de droit civil de Planiol, il y a des fruits en nature (a) et des fruits en argent (b). Le Code civil français subdivise les fruits en nature en fruits naturels et fruits industriels. Les revenus en argent s'appellent fruits civils. Cette distinction a une grande importance car la manière dont l'usufruitier acquiert les fruits n'est pas la même pour ces deux catégories<sup>141</sup>.

#### **a. Les fruits en nature**

**117.** Les fruits en nature, d'après Planiol, comprennent les fruits naturels et les fruits industriels. Les fruits naturels sont les produits spontanés de la terre<sup>142</sup> sans intervention de l'homme<sup>143</sup>. Les fruits des arbres non cultivés, le produit et le croît des animaux dans l'article 583, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil français sont des exemples. Mais il est regrettable que le législateur ait employé ici le mot « produits » pour définir des « fruits » tandis que l'on s'est efforcé de distinguer les produits et les fruits. En réalité, il est évident que, dans les formules précitées, il doit s'entendre au sens courant, et non au sens juridique<sup>144</sup>.

**118.** Selon l'alinéa 2 de l'article 583 du Code, les fruits industriels d'un fonds sont ceux qu'on obtient par la culture, c'est-à-dire produits à l'aide du travail de l'homme tels

---

<sup>141</sup> **G. RIPERT, J. BOULANGER**, *op. cit.*, n° 3558 à 3560; V. également **F. BOUTTIER**, *JurisClasseur Notarial Formulaire*, V° Désistement, Fasc. 20, 1994, n° 33.

<sup>142</sup> Art. 583 C. civ. fr.

<sup>143</sup> **J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI**, *op. cit.*, n° 82 bis ; **A. CHAMOULAUD-TRAPIERS**, *Droit des biens*, p. 23 ; **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 123.

<sup>144</sup> **P. VEAUX-FOURNERIE**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 582 à 599, Fac. 10, 17 octobre 2000, n° 6.

que les récoltes des champs, la culture des vignes, la pêche d'un étang, etc. Ils ne deviennent fruits qu'à partir de leur séparation<sup>145</sup>. En réalité, en 1804, le Code civil était un Code applicable à une économie essentiellement basée sur l'agriculture. Aujourd'hui, l'expression « fruits industriels » doit être étendue à l'ensemble des revenus qu'un individu peut tirer de l'exploitation d'un bien. Le trait aux fruits industriels concerne donc à la fois des revenus du travail et des revenus capitaux (en l'occurrence, le bien exploité)<sup>146</sup>.

**119.** Selon l'article 585 du Code civil français, les fruits naturels et industriels, pendants par branches ou par racines au moment où l'usufruit est ouvert, appartiennent à l'usufruitier. Symétriquement, ceux qui sont dans le même état au moment où finit l'usufruit appartiennent au propriétaire, sans récompense de part et d'autre des labours et des semences. Autrement dit, les fruits naturels et fruits industriels s'acquièrent par la perception. C'est-à-dire qu'ils deviennent la propriété de l'usufruitier quand celui-ci les a récoltés par lui-même ou par ses préposés<sup>147</sup>. En principe, l'acquisition des fruits est celle de la jouissance de l'usufruitier qui devient propriétaire des fruits par le jeu d'accession. Il s'étend du moment où l'usufruit prend effet, jusqu'au moment où il s'éteint.

**120.** On constate que la distinction des deux premières catégories l'une par rapport à l'autre (fruits naturels et fruits industriels) n'a aucun intérêt pratique, car les règles applicables sont les mêmes dans les deux cas. En revanche, la distinction entre ces deux catégories qu'on a l'habitude de désigner globalement de fruits naturels, comprenant les fruits naturels et industriels, que la chose donne directement<sup>148</sup> d'une part, et les fruits

---

<sup>145</sup> **G. HUMBERT**, actualisé par **M. GARNIER**, *JurisClasseur Géomètre expert – Foncier*, V° Propriété, Fasc. 10, 14 juin 2004, n° 7.

<sup>146</sup> **A. CHAMOULAUD-TRAPIERS**, *Droit des biens*, p. 24.

<sup>147</sup> **G. RIPERT, J. BOULANGER**, *op. cit.*, n° 3562.

<sup>148</sup> **F. BOUTTIER**, *art. préc.*, n° 33.

civils d'autre part, commande le problème important du mode d'acquisition des fruits par l'usufruitier<sup>149</sup>.

## **b. Les fruits en argent**

**121.** Les revenus en argent s'appellent fruits civils. Ce sont les revenus périodiques dus par les tiers auxquels le propriétaire a concédé la jouissance de la chose<sup>150</sup> tels que les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes dans l'article 584 du Code civil français. A la différence des fruits naturels ou industriels, au vu de l'article 586 du Code, les fruits civils sont réputés s'acquérir jour par jour et appartiennent à l'usufruitier en proportion de la durée de son usufruit. C'est-à-dire que lorsque l'usufruit prend fin, l'usufruitier aura droit à une fraction des fruits civils dans la même proportion que le temps écoulé depuis la dernière échéance. Par exemple, on divise le revenu annuel en douze parties de mois égales et on attribue à l'usufruitier un nombre de six mois égaux de l'année pendant lesquels son droit d'usufruit a existé pour l'année de l'ouverture et pour celle de l'extinction de l'usufruit. Les revenus des années intermédiaires remplies par l'usufruit appartiennent en totalité à l'usufruitier<sup>151</sup>.

Comme le droit français, le système juridique vietnamien distingue aussi les fruits en nature et les fruits en argent malgré la disparition de l'usufruit dans le droit vietnamien<sup>152</sup>.

## **2. Dans le droit vietnamien**

**122.** Selon le droit vietnamien, il n'y a que deux sortes de fruits. Ce sont les fruits en nature ou fruits naturels (a) et les fruits en argent ou fruits civils (b).

### **a. Les fruits naturels**

---

<sup>149</sup> **P. VEAUX-FOURNERIE**, *JurisClasseur Civil Code, Art. 582 à 599*, Fasc. 10, 17 octobre 2000, n° 6.

<sup>150</sup> **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 123 ; V. également *supra*, n° 85.

<sup>151</sup> **G. RIPERT, J. BOULANGER**, *op. cit.*, n° 3563.

<sup>152</sup> V. *infra*, n°s 133 et s.



**123.** Il semble que le législateur vietnamien ne trouve pas d'intérêts pratiques et juridiques pour distinguer les fruits en nature en fruits naturels et fruits industriels. Plus simplement qu'en droit français, les fruits en nature dans la loi vietnamienne ne consistent donc qu'en les fruits naturels indiqués à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 175 du Code civil vietnamien. Selon celui-ci, les fruits naturels sont les produits spontanés d'un bien tels que les fruits des arbres, les œufs de poule, etc. Les fruits naturels dans la loi vietnamienne comprennent donc les fruits naturels et industriels dans la loi française. Parce qu'on ne distingue pas les fruits en nature, le législateur ne mentionne pas le rôle du travail de l'homme pour qualifier des fruits naturels et industriels. Mais cela est indispensable dans certains cas de perception des fruits.

**124.** D'autre part, comme le droit français, le mot « produits » ait été également employé pour définir des « fruits ». Il faut alors l'entendre au sens courant, et non au sens juridique<sup>153</sup>.

A côté des fruits naturels, il existe aussi les fruits civils dans le droit vietnamien.

#### **b. Les fruits civils**

**125.** Les fruits civils sont les fruits en argent dans l'alinéa 2 de l'article 175 du Code civil vietnamien. Il définit les fruits civils comme les revenus tirés de l'exploitation d'un bien. Evidemment, pour exploiter un bien, il faut les contrats conclus avec les tiers tels que le bail d'exploitation aux termes l'article 501 du Code<sup>154</sup>.

**126.** Le droit vietnamien, à la différence du droit français, ne distingue pas le mode et la période d'acquisition des fruits naturels et fruits civils. En effet, cela devient inutile dès lors que l'article 235 du Code civil confirme que l'usager d'un bien ou l'usufruitier dans le droit français devient propriétaire des fruits issus du bien à compter de leur perception. Pour les fruits civils, en revanche, il est possible que le législateur au

---

<sup>153</sup> V. *supra*, n° 117.

<sup>154</sup> V. *supra*, n° 137, note 169.

Vietnam veuille dire que l'usager obtient le droit de propriété dès qu'il perçoit la somme d'argent. Cependant, en somme, il n'y a aucun intérêt à distinguer des fruits car le terme « fruits naturels » accompagne toujours le terme « fruits civils » dans la loi vietnamienne. Si seul le terme « fruits naturels » apparaît, l'intérêt juridique n'existe pas. En revanche, pratiquement, la distinction entre les fruits eux-mêmes est indispensable dans le cas de la séparation de la propriété en jouissance de l'usufruitier et disposition du propriétaire. Cela entraîne l'acquisition différente des fruits par le jeu d'accession de l'usufruitier. Juridiquement, il est regrettable que l'usufruit n'existe pas dans le droit vietnamien à partir de la création du code civil jusqu'à maintenant.

**127.** Selon le droit français, par le jeu d'accession sur ce qui est produit par la chose, le propriétaire d'un bien perçoit les produits et les fruits de la chose. Cependant, quelquefois, la chose principale et les choses accessoires appartiennent aux différents propriétaires en raison de la division de la propriété. Ses éléments constitutifs, y compris *usus* (le droit d'user), *fructus* (le droit de jouir) et *abusus* (le droit de disposer), donc appartiennent à des personnes différentes. En conséquence, le droit d'usufruit apparaît.

## CHAPITRE II. LE CAS PARTICULIER DU DROIT D'USUFRUIT

**128.** Dans le droit français, la nature juridique de l'usufruit suggère son handicap économique mais son utilité sociale.

**129.** Juridiquement, l'usufruit est plus qu'une modalité de la propriété<sup>155</sup>. D'après le droit français, l'usufruit<sup>156</sup> est le produit d'un démembrement des attributs de la pleine propriété qui comprennent l'usage, la jouissance et la disposition<sup>157</sup>.<sup>158</sup> Au contraire de la copropriété, l'usufruit naît d'une dissociation juridique des attributs du droit de propriété d'où résulte la coexistence sur une même chose de deux droits différents<sup>159</sup>.

**130.** Économiquement, l'usufruit constitue un mode de gestion. Toutefois, en donnant à l'usufruitier l'obligation de conserver la substance de la chose, la loi a senti le risque économique d'exploitation abusive de la part de l'usufruitier qui menace d'un épuisement de la chose<sup>160</sup>.

**131.** Socialement, l'usufruit renvoie à un mode de vie. Il assure à son bénéficiaire, surtout dans la vie des membres de la famille, un moyen d'existence. Par exemple, l'article 757 du Code civil français confère au conjoint survivant le droit d'usufruit sur les biens du défunt<sup>161</sup>. L'usufruit dans ce cas leur permet de vivre<sup>162</sup>.

---

<sup>155</sup> Ph. MALAURIE, L. AYNES, *Droit civil, Les biens*, Paris : Défrénois, 4<sup>e</sup> éd., 2010, n° 800.

<sup>156</sup> C'est l'étymologie du latin *ususfructus*, *us*, lui-même compose de *usus* = usage et *fructus* = fruit.

<sup>157</sup> V. *supra*, Introduction, n° 41 et s.

<sup>158</sup> V. également J.-Ph. LEVY, A. CASTALDO, *Histoire du droit civil*, Paris : Dalloz, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n° 267 et s.

<sup>159</sup> V. *infra*, n° 143 et s.

<sup>160</sup> V. *infra*, n° 169 et s.

<sup>161</sup> V. *infra*, n° 147.

**132.** Contrairement à celui du droit français, il y a une lacune du droit d'usufruit dans le droit vietnamien. En réalité, il n'existe aucune proposition de l'usufruit dans le droit positif vietnamien, surtout dans le droit civil. Cela incite le droit civil vietnamien à ne pas pouvoir poursuivre les conceptions générales de législation du monde. En effet, l'usufruit est un droit réel indispensable et mentionné dans le droit civil de la plupart des pays<sup>163</sup>. Particulièrement, l'usufruit est une très vieille institution dans le Code civil français<sup>164</sup> depuis 1804. C'est la raison pour laquelle dans ce chapitre, le droit d'usufruit est étudié tout d'abord dans le système juridique français. C'est une expérience indispensable pour que les rédacteurs du droit civil vietnamien puissent trouver une meilleure solution concernant le droit d'usufruit dans son système juridique. Parce qu'il n'y a pas de régime de l'usufruit dans le droit vietnamien, les propositions des comparaisons entre la France et le Vietnam se présentent.

La notion de l'usufruit (Section I) est importante avant de connaître la situation de l'usufruitier (Section II).

## **Section I. La notion de l'usufruit**

**133.** Parce que le droit d'usufruit est différent de celui de jouissance, il faut le définir (§ 1) et identifier ses caractères (§ 2).

### **§ 1. La définition**

**134.** La signification (a) et les objets susceptibles du droit d'usufruit (b) constitueront la définition du droit d'usufruit.

---

<sup>162</sup> V. G. CORNU, *op. cit.*, n° 62.

<sup>163</sup> TS. NGÔ Huy Cương – Khoa Luật, Đại học quốc gia Hà Nội, *Ý tưởng về chế định quyền hưởng dụng trong Bộ luật Dân sự tương lai của Việt Nam* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://www.nclp.org.vn/ban\\_ve\\_du\\_an\\_luat/kinh-te-dan-su/y-tuong-ve-che-111inh-quyen-huong-dung-trong-bo-luat-dan-su-tuong-lai-cua-viet-nam](http://www.nclp.org.vn/ban_ve_du_an_luat/kinh-te-dan-su/y-tuong-ve-che-111inh-quyen-huong-dung-trong-bo-luat-dan-su-tuong-lai-cua-viet-nam)> (consulté le 08/11/2010).

<sup>164</sup> P. VEAUX-FOURNERIE, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 578 à 581, Fasc. Unique, 01 avril 2008, n° 2.

## ***1. La signification***

**135.** Aux termes de l'article 578 du Code civil français, 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. Il existe trois pouvoirs ici constituant le droit de propriété. Mais le démembrement de la propriété fait l'objet du droit d'usufruit. Il confère le droit d'user et de jouir d'un bien, présenté par le droit de jouir de la chose<sup>165</sup> dans l'article, directement de la chose d'autrui<sup>166</sup>. D'après le texte, le bénéficiaire doit conserver la substance de la chose. Il est appelé l'usufruitier. Il n'a pas le pouvoir de disposer de la chose car le nu-propriétaire conserve la nue-propriété du bien. Cependant, le propriétaire n'a pas le droit de la détruire, ou même simplement de porter atteinte à son intégrité. Il doit respecter les droits de l'usufruitier, mais il maintient le droit de la négocier, de la transmettre<sup>167</sup>.

**136.** En conclusion, le propriétaire ne peut ni utiliser la chose, ni en jouir, ni même en disposer seul pendant la durée de l'usufruit<sup>168</sup>. En effet, le droit de jouissance d'un bien appartient à l'usufruitier. L'acquisition de la propriété des fruits par le jeu de l'accession des biens à l'aide de la jouissance des choses du droit d'usufruit n'est donc pas simple en raison de la différence des titulaires du droit.

**137.** Malheureusement, il est impossible de trouver une telle définition sur le droit d'usufruit dans le droit vietnamien, surtout dans le régime juridique des biens et de la propriété. Cependant, le droit vietnamien, aux termes l'article 194 du Code civil vietnamien, permet au propriétaire de transférer le droit de jouir de la chose au tiers par l'effet d'un contrat, par exemple, le louage des choses précisé dans l'article 480 du Code. C'est une convention par laquelle l'une des parties, le bailleur, remet un bien à l'autre partie, le locataire, qui en jouit pendant un certain temps moyennant le paiement

---

<sup>165</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 67 et s.

<sup>166</sup> V. également art. 543 C. civ. fr.

<sup>167</sup> **P. VEAUX-FOURNERIE**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 578 à 581, n<sup>o</sup> 1.

<sup>168</sup> **Ch. ATIAS**, *Droit civil – Les biens*, Paris : Litec, 11<sup>e</sup> éd., 2011, n<sup>o</sup> 220.

d'un loyer. On peut se trouver plus clairement dans le cas de bail d'exploitation précisé à l'article 501 du Code civil vietnamien<sup>169</sup>. Le locataire dans ce cas peut être considéré comme l'usufruitier qui a le droit de jouir de la chose du bailleur. Ces exemples signifient que l'usufruit est une notion pratique et économique plutôt que juridique au Vietnam en raison de son inexistence dans la loi.

Est-ce que tous les biens peuvent être susceptibles du droit d'usufruit pratiquement au Vietnam et juridiquement en France ?

## ***2. Les objets susceptibles du droit d'usufruit***

**138.** L'article 581 du Code civil français énonce que l'usufruit peut être établi sur toute espèce de biens meubles<sup>170</sup> ou immeubles. L'usufruit peut porter non seulement sur un ou plusieurs biens déterminés, mais aussi l'intégralité ou une fraction d'un patrimoine. Ce sont des usufruits à titre universel<sup>171</sup> dans le cadre de la dévolution des successions légales ou testamentaires. Il peut même porter sur un autre usufruit, par exemple, le droit de jouissance légale des parents portant sur des biens donnés ou légués en usufruit à un enfant mineur<sup>172</sup>.

**139.** Certaines choses, particulièrement, ne peuvent être utilisées sans être consommées ou sans en disposer, et pour cette raison, on les appelle consommables. Il semble que l'usufruit ne porte pas sur ces choses parce que le propriétaire ne peut pas garder l'*abusus* après son aliénation<sup>173</sup>. Néanmoins, l'article 587 du Code civil français qui parle de l'usufruit comprend les choses consommables telles que l'argent, les grains,

---

<sup>169</sup> Le bail d'exploitation est une convention par laquelle un bailleur remet un bien à un preneur pour son exploitation et la perception des fruits moyennant le paiement d'un loyer.

<sup>170</sup> L'usufruit peut porter également sur des objets corporels et des droits incorporels comme les créances, les droits d'auteur, les fonds de commerce...

<sup>171</sup> V. également art. 611 et 612 C. civ. fr.

<sup>172</sup> **J. CARBONNIER**, *Droit civil*, Volume II, *Les biens. Les obligations*, Paris : PUF, 2004, n° 754 ; **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 793.

<sup>173</sup> V. *supra*, n° 89.

les liqueurs. C'est le cas de quasi-usufruit car par leur nature même, l'usufruitier devient un véritable propriétaire temporaire en disposant de la chose<sup>174</sup> et le nu-propriétaire comme une sorte de créancier<sup>175</sup>. En effet, à la fin de l'usufruit, l'usufruitier, comme un débiteur, doit restituer l'équivalent de ce qu'il a reçu « soit des choses de même quantité et qualité soit leur valeur estimée à la date de la restitution ». Cette dernière proposition qui résulte de la modification de l'article 587 du Code civil français par la loi du 17 mai 1960<sup>176</sup>, évite le risque de l'intangibilité de la monnaie<sup>177</sup>.

**140.** L'usufruit peut porter également sur les choses qui ne se consomment pas par un premier usage mais qui s'usent progressivement comme les meubles meublants, les voitures ou les animaux. A la différence du quasi-usufruit, son régime relève alors de l'article 589 du Code civil français. Il ne confère à son titulaire qu'un droit d'usage et de jouissance mais non, en principe, le droit de disposer de la chose<sup>178</sup>.

**141.** Par ce qu'il n'existe pas d'usufruit dans le droit vietnamien, il ne mentionne pas les objets dont la jouissance est interdite d'être transférée à autrui. C'est-à-dire que comme le droit français, le droit vietnamien accepte tous les biens meubles ou immeubles susceptibles du droit d'usufruit s'il y en a<sup>179</sup>. Pour les choses consommables, selon l'article 471 du Code civil vietnamien concernant le prêt à la consommation, l'emprunteur doit restituer au prêteur un bien de même espèce, de même quantité et de même qualité que le bien prêté. L'emprunteur dans ce cas devient propriétaire du bien

---

<sup>174</sup> **J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI**, *op. cit.*, n° 251 ; **Ch. LARROUMET**, *op. cit.*, n° 465.

<sup>175</sup> **J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI**, *op. cit.*, n° 251 ; **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n°s 790 à 792 ; **J.-F. PILLEBOUT**, *JurisClasseur Notarial Formulaire*, V° Usufruit, Fasc. 10, 1996, n° 69.

<sup>176</sup> Loi n° 60-464 : JO du 18 mai 1960.

<sup>177</sup> **P. VEAUX-FOURNERIE, D. VEAUX**, *JurisClasseur Notarial Répertoire*, V° Usufruit, Fasc. 20, 17 octobre 2000, n° 42.

<sup>178</sup> **J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI**, *op. cit.*, n° 251.

<sup>179</sup> Il faut bien noter que l'usufruit n'existe pas dans le droit vietnamien jusqu'à maintenant.

prêté à partir du moment de la réception du bien. C'est vraiment le cas d'usufruit des choses consommables<sup>180</sup> qui sont objets du quasi-usufruit dans le droit français.

Naturellement, les biens, surtout les objets susceptibles du droit d'usufruit produisent les fruits. Ils appartiennent, en principe, à l'usufruitier par le jeu d'accession. On va voir les caractères de l'usufruit qui porte sur ces choses et influence directement le droit d'accession de l'usufruitier.

## § 2. Les caractères

**142.** L'usufruit est un droit indépendant du droit de propriété (a) mais à la différence du droit de propriété, il est un droit réel temporaire (b).

### *1. L'indépendance du droit de l'usufruit et de la propriété*

**143.** Naissant au sein même du droit de propriété<sup>181</sup>, l'usufruit et la nue-propriété sont deux droits réels parallèles<sup>182</sup> et indépendants<sup>183</sup> qui sont signifiés dans l'article 578 du Code civil français. Il faut bien noter qu'il n'y a pas indivision sur un bien quant à la propriété entre l'usufruitier et le nu-proprétaire<sup>184</sup> en raison de la séparation de propriété. En réalité, le texte du Code civil français exprime clairement que l'usufruit est, sur une chose, un droit distinct de celui que son propriétaire exerce sur elle. Les deux droits ne sont pas de même nature<sup>185</sup>. De plus, s'il existe une pluralité d'usufruitiers, et une pluralité de nus-proprétaires, exerçant leurs droits sur les mêmes

---

<sup>180</sup> V. art. 178 C. civ. vn.

<sup>181</sup> **P. VEAUX-FOURNERIE**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 578 à 581, n° 6.

<sup>182</sup> **J. CARBONNIER**, *op. cit.*, n° 754 ; **P. VEAUX-FOURNERIE**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 578 à 581, n° 4.

<sup>183</sup> **P. COURBE**, *Droit civil : Les biens*, 6<sup>e</sup> éd., Paris : Dalloz, 2011, p. 58 ; **Ch. ATIAS**, *op. cit.*, n° 220 ; **F. TERRE**, **Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 781.

<sup>184</sup> **P. COURBE**, *op. cit.*, p. 58, 59 et 60 ; **P. VEAUX-FOURNERIE**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 578 à 581, n° 15 ; **J.-F. PILLEBOUT**, *JurisClasseur Notarial Formulaire*, V<sup>o</sup> Usufruit, Fasc. 10, 1996, n° 2.

<sup>185</sup> **P. VEAUX-FOURNERIE**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 578 à 581, n° 15.



biens, on aura deux indivisions, l'une entre usufruitiers, l'autre entre nus-proprétaires. Mais il n'y a pas d'indivision entre l'ensemble des usufruitiers d'un même bien et l'ensemble des nus-proprétaires de ce bien. Ces solutions font l'unanimité tant en doctrine qu'en jurisprudence<sup>186</sup>. En revanche, une partie de la doctrine<sup>187</sup> s'insurge contre une jurisprudence, pourtant classique, de la Cour de cassation, qui apparaît dans l'hypothèse où un ou plusieurs usufruits, et un ou plusieurs droits de pleine propriété portent sur différentes fractions d'un même bien, ou une même masse de biens. La Cour de cassation, utilisant un « *artifice conceptuel* »<sup>188</sup> qui est peut-être un retour vers la notion d'*usufruit causal*<sup>189</sup> considère qu'il existe entre usufruitier(s) et plein(s) propriétaires une indivision de jouissance<sup>190</sup>.

**144.** Selon les cas, la séparation de la propriété en deux droits réels en premier lieu ou l'indivision de jouissance en second lieu entraîne l'acquisition indépendante des fruits du l'usufruitier et des produits de la nu-proprétaire ou l'acquisition coopérative de ses fruits.

**145.** Cependant, le droit de l'usufruit n'est pas viager. En effet, la nue-proprété devient pleine propriété, ou, au contraire, l'usufruit devient pleine propriété suite à l'application de la loi ou à un accord de volonté entre les individus concernés.

## ***2. Le droit réel temporaire***

---

<sup>186</sup> *Ibid.*

<sup>187</sup> V. notamment **F. ZENATI**, obs. ss C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 6 février 1996 : « Propriété et droits réels », *RTD Civ.* 1997, p. 172 ; V. également **P. VEAUX-FOURNERIE**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 578 à 581, n<sup>o</sup> 15.

<sup>188</sup> **J. PATARIN**, obs. ss C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 6 février 1996 : « Successions et libéralités », *RTD Civ.* 1996, p. 682 ; V. également **P. VEAUX-FOURNERIE**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 578 à 581, n<sup>o</sup> 15.

<sup>189</sup> **J. CARBONNIER**. *op. cit.*, n<sup>o</sup> 766.

<sup>190</sup> V. par exemple, C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 19 janvier 1999, *Bull. civ. I*, n<sup>o</sup> 24 ; C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 25 juin 1974, *Bull. civ. I*, n<sup>o</sup> 205 ; V. également **P. VEAUX-FOURNERIE**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 578 à 581, Fasc. Unique, 01 avril 2008, n<sup>o</sup> 15.

**146.** Comme le droit de propriété, l'usufruit est un droit réel<sup>191</sup> mais de durée temporaire qui est détaché de la propriété lors de la constitution et réuni à la propriété lors de l'extinction.

**147.** En ce qui concerne la constitution, l'article 579 du Code civil français affirme que l'usufruit est établi par la loi, ou par la volonté de l'homme ou bien par les actes juridiques privés<sup>192</sup>. D'une part, depuis la loi du 3 décembre 2001<sup>193</sup>, aux termes de l'article 757 du Code civil français, le conjoint survivant peut recueillir l'usufruit de la totalité des biens du prédécédé<sup>194</sup>. La nue-propriété en ce cas est attribuée aux parents par le sang. De plus, l'article 382 du Code civil confère au père et à la mère la jouissance légale de l'usufruit<sup>195</sup> de leur enfant jusqu'à ses seize ans accomplis<sup>196</sup>. D'autre part, l'usufruit peut être établi par le testament ou la convention à titre gratuit tel que la donation, notamment entre les époux ou à titre onéreux tel que la vente.

**148.** Ces constitutions d'usufruit empruntent deux voies, soit le propriétaire aliène directement l'usufruit en gardant la nue-propriété de la chose, soit il aliène la nue-propriété en gardant l'usufruit. Pour le premier cas, l'acquéreur du bien n'en deviendra plein propriétaire qu'au décès de l'usufruitier. L'intérêt d'une telle opération est évidemment surtout d'ordre alimentaire. Cette constitution d'usufruit se trouve dans les rapports familiaux et notamment entre les parents (conservant l'usufruit) et les enfants

---

<sup>191</sup> Le droit réel est le droit qui confère à son titulaire un pouvoir direct et immédiat sur un bien. Le droit de propriété est un droit réel, par excellence.

<sup>192</sup> A côté des usufruits légaux ou usufruits résultant d'acte juridique, il y a des usufruits constitués par le fait juridique. C'est le mode de l'acquisition de l'usufruit par la prescription au profit de possesseur. L'article 579 du Code civil français n'est donc pas complet (V. **Ch. LARROUMET**, *op. cit.*, n° 485).

<sup>193</sup> Loi n° 2001-1135 du 3 décembre 2001 relative aux droits du conjoint survivant et des enfants adultérins et modernisant diverses dispositions de droit successoral (V. JO du 04 décembre 2001).

<sup>194</sup> Avant la loi du 3 décembre 2001, d'après l'article 767 du Code civil français, le conjoint survivant peut recueillir seulement l'usufruit d'une quote-part des biens du prédécédé.

<sup>195</sup> V. *infra*, n° 149.

<sup>196</sup> V. art. 384 C. civ. fr., les cas de cessation du droit de jouissance.

(acquérant la nue-propiété). Pour le deuxième cas, on parle de constitution directe d'usufruit afin d'assurer des revenus au cocontractant du nu-propiétaire<sup>197</sup>. En réalité, la plupart des usufruits volontaires résulte d'une donation ou d'une vente du bien au profit du donateur ou du vendeur. Le second procédé est donc plus fréquent<sup>198</sup>.

**149.** L'article 617 du Code civil français propose une liste de causes normales et exceptionnelles d'extinction de l'usufruit. Pour la cause normale, l'usufruit s'éteint lors du décès de son titulaire car il s'agit d'un droit temporaire et généralement viager. Si l'usufruit est constitué simultanément au profit de plusieurs personnes, il s'éteint alors partiellement à la mort de chacun des bénéficiaires, sauf stipulation de réversibilité de l'un à autre, l'usufruit subsistant par conséquent jusqu'au décès du dernier survivant. L'usufruit peut aussi être institué au profit de plusieurs bénéficiaires successifs, chacun jouissant de l'intégralité de l'usufruit constitué, après le décès du précédent et dans l'ordre précisé par l'acte constitutif, jusqu'au décès du dernier<sup>199</sup>. En conclusion, l'usufruit ne peut pas être prolongé au-delà de la vie de l'usufruitier mais il peut s'éteindre par anticipation au jour de l'arrivée d'un terme assigné par le constituant tel que le contractant, donateur ou testateur ou par la loi. Par exemple, d'après l'article 619 du Code civil français, l'usufruit constitué au profit d'une personne morale ne peut excéder trente ans. L'article 384 du Code dit aussi que l'usufruit peut s'éteindre dès que l'enfant a seize ans accomplis, ou même plus tôt quand il contracte mariage.

**150.** Pour les causes exceptionnelles, l'usufruit s'éteint par consolidation lorsque l'usufruitier acquiert la nue-propiété ou par le non-usage du droit pendant trente ans. L'article 617 du Code ajoute aussi que l'usufruit peut cesser par la perte totale de la chose sur laquelle il est établi ou par la déchéance pour abus de jouissance. Cela est

---

<sup>197</sup> **Ch. LARROUMET**, *op. cit.*, n° 492.

<sup>198</sup> **J. CARBONNIER**, *op. cit.*, n° 755.

<sup>199</sup> **F. TERRE**, **Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 839 ; **Ch. LARROUMET**, *op. cit.*, n° 271.

considéré comme une sanction, une pénalité civile lorsque l'usufruitier a manqué à son obligation de jouir de la chose en bon père de famille<sup>200</sup>.

**151.** Parce qu'il n'existe pas l'usufruit dans le droit vietnamien, il est impossible de dire que l'usufruit est indépendant du droit de propriété. Cependant, le droit de jouir de la chose de l'autre dans le droit vietnamien, autrement dit, l'usufruit dans le droit français, est un droit réel temporaire. La jouissance de l'autre qui n'est pas le propriétaire selon le droit vietnamien prend toujours fin après les contrats finis. L'usufruitier doit restituer la chose au propriétaire<sup>201</sup>.

**152.** 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<sup>202</sup>. L'usufruitier donc a les droits sur la chose mais doit accomplir ses obligations vis-à-vis du propriétaire. C'est la situation de l'usufruitier.

## **Section II. La situation de l'usufruitier**

**153.** L'usufruit, un démembrement du droit de propriété, donne aux deux titulaires des droits différents. Il existe donc une relation entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, selon lequel chacun a des droits et obligations réciproques. Le droit d'accèsion sur ce qui est produit par la chose constitué par le droit de jouir de la chose ici appartient aux différents sujets. Quant à l'usufruitier, il a les droits de la chose (§ 1) mais il lui faut accomplir les obligations pendant la durée de l'usufruit (§ 2).

### **§ 1. Les droits**

**154.** Une approche de la division du droit de propriété ci-dessus peut conduire à reconnaître à l'usufruitier l'*usus*, droit d'user de la chose (1), et le *fructus*, droit d'en percevoir les fruits et revenus (2), à l'exclusion de l'*abusus*, droit de disposer de la

---

<sup>200</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 168 et s ; **J. CARBONNIER**. *op. cit.*, n<sup>o</sup> 756.

<sup>201</sup> V. art. 471 et 490 C. civ. vn.

<sup>202</sup> V. art. 578 C. civ. fr. ; V. également n<sup>o</sup> 135.

chose, qui reste au pouvoir du nu-proprétaire. Certes, le droit de jouissance de l'usufruitier est différent de celui du propriétaire.

### ***1. Le droit d'usage***

**155.** Le droit d'usage de l'usufruitier, positivement, est son droit de s'en servir pour les besoins personnels, par lui-même ou par autrui. Par exemple, se déplacer avec sa voiture, monter à cheval, exercer ou louer un droit de chasse ou de pêche,<sup>203</sup>. Aux termes de l'article 597 du Code civil français, l'usufruitier, bénéficie, en fait, de tous les droits comme le propriétaire lui-même. Négativement, il a donc également le droit de ne pas utiliser les choses mais son non-usage ne peut pas se prolonger plus de trente ans<sup>204</sup>. L'usufruit se constitue au profit du propriétaire ou de l'usufruitier à travers le mode de perception des fruits<sup>205</sup>. L'usufruitier n'utilise donc pas le droit de ne pas se servir de la chose<sup>206</sup>.

**156.** De même, l'usufruitier peut consommer les choses consommables<sup>207</sup>. L'article 589 du Code ajoute que si l'usufruit comprend des choses qui, sans se consommer de suite, se détériorent peu à peu par l'usage, comme du linge, des meubles meublants, l'usufruitier a le droit de s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées, et n'est obligé de les rendre à la fin de l'usufruit que dans l'état où elles se trouvent, non détériorées par son dol ou par sa faute. D'après le texte, l'usufruitier est libéré en les restituant. S'il ne peut pas les présenter, il doit restituer la valeur résiduelle de ces

---

<sup>203</sup> V. également **P. COURBE**, *op. cit.*, p. 63 ; **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 807.

<sup>204</sup> V. *infra*, n° 157.

<sup>205</sup> V. *infra*, n°s 159 et s.

<sup>206</sup> Mais le droit ne peut pas se passer plus de trente ans.

<sup>207</sup> V. *supra*, n° 139.

objets, estimée à la date de la restitution<sup>208</sup>. De toute façon, le droit d'usage implique pour l'usufruitier le droit d'exiger la remise des choses soumises à son usufruit<sup>209</sup>.

**157.** Tandis que la propriété est imprescriptible, l'usufruit s'éteint par le non-usage pendant trente ans<sup>210</sup>. Mais le délai est suspendu au profit des incapables<sup>211</sup>. L'extinction de l'usufruit par le non-usage suppose un défaut complet d'exercice. Un seul acte de jouissance ou un usage partiel, même abusif, suffira pour interrompre la prescription. Toutefois, le droit d'usufruit n'est pas éteint par le non-usage s'il a été exercé au nom de l'usufruitier par un tiers ou un mandataire<sup>212</sup>.

**158.** L'usufruitier a le droit de se servir non seulement de la chose mais encore d'en retirer les fruits. Autrement dit, comme le propriétaire, il a le droit d'accession sur ce qui est produit par la chose aussi. C'est le droit de jouissance de l'usufruitier pendant la durée de l'usufruit.

## ***2. Le droit de jouissance***

**159.** Le droit de jouissance est le droit de percevoir tous les fruits et revenus de la chose, qu'il s'agisse de fruits naturels, industriels ou civils<sup>213</sup>. Il est expressément reconnu par l'article 582 du Code civil français. Cette prérogative est conférée directement à l'usufruitier dans le cas de l'usufruit. Son attribut essentiel prouve que le droit de l'acquisition de la propriété de tous les fruits par le jeu d'accession des biens en ce cas appartient à l'usufruitier. En effet, il a le droit de jouissance de la chose à l'aide du démembrement de la propriété en l'usufruit et la nue-propriété.

---

<sup>208</sup> **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 852 ; V. également art. 587 C. civ. fr. ; V. également *infra*, n° 171 et s.

<sup>209</sup> **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 807 ; V. également *infra*, n° 171 et s.

<sup>210</sup> Art. 617, al. 5 C. civ. fr.

<sup>211</sup> Art. 2252 C. civ. fr.

<sup>212</sup> **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 843.

<sup>213</sup> Pour la distinction entre les fruits eux-mêmes, V. *supra*, n° 116 et s. ; art. 583, 584, 585, 586 C. civ. fr.

**160.** Selon les sortes de fruits naturels, industriels ou civils<sup>214</sup>, leur mode d'acquisition par l'usufruitier est différent. L'attribution des fruits naturels et industriels à l'usufruitier est précisée dans l'article 585 du Code civil français. En réalité, leurs fruits sont acquis par la perception, c'est-à-dire la possibilité de les ramasser ou de les cueillir. Le droit aux fruits commence le premier jour de l'usufruit pour se terminer à son dernier jour. A la fin de l'usufruit, les fruits non perçus à ce moment-là par l'usufruitier appartiendront au propriétaire parce que le nu-propriétaire devient le plein propriétaire et ce dernier a le droit de jouissance de son bien. Quant aux fruits civils, l'article 586 du Code précise qu'ils sont acquis jour par jour par l'usufruitier à proportion de la durée de son usufruit. L'article 598, alinéa 2 précise encore que l'usufruitier n'a pas le droit au trésor qui pourrait être découvert pendant la durée de l'usufruit<sup>215</sup>.

**161.** En revanche, l'usufruitier n'a pas le droit aux produits<sup>216</sup> de la chose parce que la nature de son droit ne lui attribue aucun *abusus*, ce qui l'oblige à conserver la substance de la chose. En effet, à la différence des fruits, la perception des produits altère la substance de la chose<sup>217</sup>. C'est-à-dire que le propriétaire percevra les produits en tous cas même si le démembrement de la propriété s'effectue. Cela entraîne l'accroissement de la propriété du propriétaire pour les produits.

**162.** Comme le droit du propriétaire, le droit d'usage et de jouissance de la chose de l'usufruitier peut être exercé par des actes matériels ou bien des actes juridiques<sup>218</sup>. On lui reconnaît le droit d'accomplir les actes d'administration afin d'exploiter et faire

---

<sup>214</sup> Pour la distinction entre les fruits eux-mêmes, V. *supra*, n<sup>os</sup> 116 et s.

<sup>215</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 627 et s.

<sup>216</sup> Pour la distinction entre les produits et les fruits, V. *supra*, n<sup>os</sup> 102 et s.

<sup>217</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 102 et s. En revanche, certains produits peuvent être transformés en fruits en raison de la destination de la chose, résultant elle-même de la volonté du propriétaire.

<sup>218</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 73.

fructifier son bien<sup>219</sup>. Par exemple, l'usufruitier peut donner mandat à autrui de le gérer en son nom, il peut le prêter, l'assurer ou conclure un contrat de dépôt, etc. L'article 595, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil français affirme que l'usufruitier peut même vendre ou céder son droit à titre gratuit. Il faut que la nature de transfert de l'usufruit ne s'y oppose pas et sa durée ne soit plus l'extinction de l'usufruit. Ces actes d'administration ne doivent pas compromettre l'exercice des droits du nu-propriétaire qui peut être en concurrence avec ceux de l'usufruitier. Certes, l'usufruitier qui n'a pas le droit de disposer de la chose ne peut pas accomplir les actes de disposition sur le bien pour lequel il dispose de l'usufruit.

**163.** En somme, l'usufruitier perçoit les fruits de la chose appartenant à autrui, le propriétaire, par le droit d'accession dont il jouit. Quant aux produits, ses accroissements échappent à la jouissance de l'usufruitier et demeurent acquis au nu-propriétaire<sup>220</sup>.

**164.** S'il y a l'usufruit dans le système juridique vietnamien, l'usufruitier aura les mêmes droits d'usage et jouissance comme dans le droit français. En effet, il n'existe pas, en principe, de différence sur le régime juridique du droit de jouissance qui comprend le droit d'user et de jouir de la chose entre le droit français et vietnamien<sup>221</sup>. Le droit d'accession sur ce qui est produit par la chose, particulièrement, les fruits, donc appartient à l'usufruitier qui a le droit de jouir de la chose. Les produits restent au propriétaire.

L'usufruitier a le droit de jouir de la chose, y compris l'usage et la jouissance. Mais il est des obligations lui sont imposées.

## § 2. Les obligations

---

<sup>219</sup> **J. CHEVALLIER, L. BACH**, *Droit civil : Introduction à l'étude du droit – Les personnes physiques – La famille – Les biens – Les obligations – Les sûretés*, Tome 1, Paris : Sirey, 12<sup>e</sup> éd., 1995, p. 435 ; **J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI**, *op. cit.*, n° 255.

<sup>220</sup> **F. ZENATI-CASTAING, T. REVET**, *op. cit.*, n° 340.

<sup>221</sup> V. *supra*, n° 100.



**165.** Chronologiquement, il y a trois sortes d'obligations de l'usufruitier liées à l'entrée en jouissance (a), pendant la durée de l'usufruit (b) et à la cession de l'usufruit (c).

### ***1. A l'entrée en jouissance***

**166.** L'entrée en jouissance pose le problème de la preuve de la consistance du bien objet de l'usufruit car l'usufruitier qui acquiert ses fruits doit les posséder pour pouvoir exercer son droit<sup>222</sup>. C'est la raison pour laquelle l'article 600 du Code civil français dispose qu'avant son entrée en jouissance, l'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont, mais il ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propriétaire, ou lui dûment appelé, un inventaire des meubles sujets à l'usufruit.

**167.** En outre, sauf dans les cas où il en est décidé autrement par la loi, tels que l'article 601 du Code, l'usufruitier doit fournir caution<sup>223</sup> pour garantir au nu-propiétaire le paiement des sommes qu'il pourrait devoir à la fin de l'usufruit suite à des dégradations, restitutions, etc. La caution, autrement dit, une sûreté personnelle, peut être remplacée par des sûretés réelles telles que le gage, l'hypothèque. Dans les cas où l'usufruitier n'est pas dispensé de fournir caution, non seulement le nu-propiétaire peut s'opposer à l'entrée en jouissance, mais encore certaines sanctions pour l'exécution de son obligation sont prévues par les articles 602 et 603 du Code civil français. L'article 604 du Code ajoute qu'il peut entraîner une impossibilité d'user de la chose et également d'en acquérir les fruits, hormis ceux qui peuvent s'acquérir sans perception, à savoir les fruits civils.

A côté des obligations de l'usufruitier à l'entrée en jouissance des fruits, il lui faut accomplir ses obligations pendant la durée de l'usufruit.

### ***2. Pendant la durée de l'usufruit***

---

<sup>222</sup> F. ZENATI-CASTAING, T. REVET, *op. cit.*, n° 328, 329.

<sup>223</sup> V. art. 2288 C. civ. fr. pour la définition de la caution.

**168.** C'est surtout pendant la durée de l'usufruit que l'usufruitier assumera deux obligations de jouissance en bon père de famille et charges usufruituaires.

**169.** L'article 601 du Code civil français oblige l'usufruitier à jouir de la chose « en bon père de famille ». Cela signifie que l'usufruitier doit administrer les choses à l'usufruit comme le ferait le propriétaire lui-même, sous-entendu, diligent et soigneux. La doctrine considère l'obligation de jouir en bon père de famille comme l'obligation fondamentale de l'usufruitier et comme un standard impliquant que l'usufruitier conserve la substance de la chose pendant la durée de l'usufruit<sup>224</sup>. Cette obligation dans la définition d'usufruit de l'article 578 du Code s'élève contre une utilisation abusive du bien ou une utilisation méconnaissant la destination de la chose grevée d'usufruit<sup>225</sup>. En effet, naturellement, l'usufruitier n'a pas le droit de disposer des choses, donc, il ne peut pas les détruire matériellement ou juridiquement.

**170.** La jouissance en bon père de famille et l'administration normale des biens engendrent des charges incombant à l'usufruitier appelées charges usufruituaires. C'est-à-dire que l'usufruitier doit supporter « les charges de fruits » liées à la chose dont il tire des bénéfices<sup>226</sup>. Aux termes de l'article 608 du Code civil français, l'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes les charges annuelles de l'héritage, telles que les contributions et autres qui dans l'usage sont censées être des charges de fruits, par exemple, les impôts sur les revenus des biens, les taxes sur les véhicules, etc. Au contraire, l'usufruitier n'assume pas les charges extraordinaires qui entament le capital. En effet, tandis que les revenus sont la propriété de l'usufruitier, le capital reste la chose du nu-propriétaire qui a l'*abusus*. Administrer les biens en bon père de famille signifie également que l'usufruitier doit veiller à les maintenir en bon état<sup>227</sup>. C'est la raison pour laquelle l'article 605 du Code prévoit que l'usufruitier doit faire sur la chose toutes les réparations d'entretien. Ces charges pèsent naturellement, non sur le capital, mais sur

---

<sup>224</sup> **J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI**, *op. cit.*, n° 261.

<sup>225</sup> **J.-B. SEUBE**, *Droit des biens*, Paris : LexisNexis-Litec, 5<sup>e</sup> éd., 2010, n° 290.

<sup>226</sup> **J.-B. SEUBE**, *op. cit.*, n° 291 ; **Ch. LARROUMET**, *op. cit.*, n° 554.

<sup>227</sup> **J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI**, *op. cit.*, n° 264.

les revenus. Elles se définissent par opposition aux grosses réparations, définies à l'article 606, restent à la charge du nu-proprétaire. Le texte énumère limitativement 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 totalement. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Enfin, l'usufruitier qui acquiert les fruits de bien appartenant à l'autre par le droit d'accession doit mettre un terme à ses obligations à la cession de l'usufruit.

### ***3. A la cession de l'usufruit***

**171.** A la fin de l'usufruit, après avoir perçu les fruits, l'obligation de l'usufruitier est essentiellement de restituer la chose au propriétaire parce que le nu-proprétaire devient le plein propriétaire. Cette obligation doit être exécutée en nature, en ce sens que l'usufruitier doit restituer la chose même sur celle qui portait son droit d'usufruit. Toutefois, d'après l'article 587 du Code civil français, il y aura lieu une restitution d'une chose équivalente ou bien en valeur, dans le cas d'un quasi-usufruit pour les choses consommables<sup>228</sup>.

**172.** Conformément à l'obligation de jouir en bon père de famille pendant la durée de l'usufruit, la chose doit être restituée en bon état. Si la chose se détériore et que celle-ci ou même sa perte soit fortuite, selon l'article 607 du Code, l'usufruitier échappe à l'obligation d'en rebâtir une. Au contraire, l'usufruitier engagera sa responsabilité civile envers le propriétaire à cause de sa faute qui entraîne la détérioration ou la perte de la chose.

**173.** Ce sont les obligations fondamentales et dispensables imposées à l'usufruitier qui a le droit d'accession des fruits de la chose appartenant à autrui, le propriétaire dans le droit français. Au futur, si les rédacteurs du droit vietnamien proposent le régime juridique de l'usufruit dans sa loi, l'usufruitier ne peut pas échapper à ces obligations. La preuve de la consistance du bien qui est objet de l'usufruit est nécessaire, particulièrement, à présenter au tiers qui n'est pas propriétaire. Obligations de

---

<sup>228</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 139 et s.

jouissance en bon père de famille et charges usufruituaires de l'usufruitier pendant la durée de l'usufruit s'élèvent contre une utilisation abusive du bien de l'usufruitier. Certainement, parce que l'usufruitier n'a pas la propriété de la chose, il doit restituer le bien au propriétaire à la cession de l'usufruit.

**174.** En conclusion, le droit français dispose le démembrement complet du droit de propriété en deux droits de l'usufruit et la nue-propriété dans son système juridique. Il comprend les problèmes concernant la constitution et l'extinction du droit de l'usufruit ainsi que les droits et obligations de l'usufruitier pendant la durée de l'usufruit, surtout le droit de jouissance qui entraîne le droit de d'accession des fruits, à l'exclusion des produits, de l'usufruitier. S'il ne faut pas tenir compte de l'handicap économique de l'usufruit, sa nature juridique dans le droit français suggère beaucoup de son utilité sociale<sup>229</sup>.

**175.** Contrairement à celui du droit français, il y a vraiment une lacune du droit d'usufruit dans le droit vietnamien. Il n'existe aucune proposition de l'usufruit dans le droit positif vietnamien, surtout dans son droit civil.

En revanche, il est difficile de dire qu'il n'existe pas totalement de droit de l'usufruit dans ce système juridique. Selon l'article 194 du Code civil vietnamien, le propriétaire peut transférer le droit de jouissance au tiers par l'effet d'un contrat, par exemple, le louage des choses aux termes de l'article 480 du Code ou le prêt à usage précisé dans l'article 512. Conformément à l'article 235 du Code, ce tiers devient propriétaire des fruits issus du bien à compter de leur perception. Le droit de propriété, plus exactement, de disposer des choses, appartient toujours au propriétaire même avec l'intervention d'autrui. Par exemple, le bail d'exploitation, selon lequel, un bailleur remet un bien à un preneur pour son exploitation et sa perception des fruits<sup>230</sup>. Parce que le bailleur garde le droit de disposition du bien, le preneur doit restituer le bien loué dès lors de l'expiration du bail<sup>231</sup>. De plus, selon l'article 471 du Code civil vietnamien,

---

<sup>229</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 128 et s.

<sup>230</sup> V. art. 501 C. civ. vn.

<sup>231</sup> V. art. 511 C. civ. vn.

pour le prêt à la consommation, l'emprunteur doit restituer au prêteur un bien de même espèce, de même quantité et de même qualité que le bien prêté. Cet article s'applique aussi pour les choses consommables<sup>232</sup> qui sont objets du quasi-usufruit dans le droit français.

Bien que l'usufruit ne soit pas réglé dans la loi vietnamienne, ce système juridique propose aux contrats de transférer le droit de jouir de la chose à l'autre. On peut donc dire que l'usufruit n'est pas une notion juridique au Vietnam. Si l'on dit qu'il y en a chez lui, l'usufruit n'est qu'une notion pratique et économique.

**176.** Le droit français confère à l'usufruitier le droit de percevoir tous les fruits par le jeu d'accession. Au Vietnam, s'il y a le contrat de transférer à l'autrui le droit de jouir de la chose, la personne qui n'est pas le propriétaire, a aussi le droit de percevoir les fruits de la chose appartenant à l'autre. Mais le mode d'acquisition des fruits en droit vietnamien est plus simple qu'en droit français. En effet, le droit vietnamien ne distingue pas le mode d'acquisition des fruits naturels et fruits civils<sup>233</sup>. L'article 235 du Code civil vietnamien dispose simplement que la personne qui jouit devient propriétaire des fruits issus du bien à compter de leur perception. Pour les produits, deux systèmes juridiques ne permettent pas à l'usufruitier d'avoir leur droit car ils appartiennent au nu-propriétaire.

Non seulement l'usufruitier, mais encore le possesseur, surtout le possesseur de bonne foi dans certains cas, peut acquérir les fruits de la chose, par le jeu d'accession.

---

<sup>232</sup> V. article. 178 C. civ. vn.

<sup>233</sup> Le droit vietnamien ne distingue pas les fruits naturels et industriels (V. n<sup>os</sup> 123 et s).

## **CHAPITRE III : L'ACQUISITION DE LA PROPRIETE PAR LE POSSESSEUR**

**177.** Il est certain que le propriétaire ayant la jouissance de la chose, par le jeu de l'accession, accroît sa propriété de ses produits. Pour les fruits<sup>234</sup>, non seulement le propriétaire ayant la jouissance et la disposition de son bien mais encore l'usufruitier qui n'ayant que le droit de jouir de la chose peut acquérir leur propriété pendant la durée de l'usufruit<sup>235</sup>. Ainsi, le possesseur peut obtenir également les fruits à condition qu'il possède de bonne foi la chose aussi bien dans le droit français que dans le droit vietnamien. Toutefois, la notion de possession dans le droit vietnamien est totalement différente de celle du droit français, il faut donc la déterminer (Section I). A cause de ces différentes notions, chaque système juridique a donc sa solution différente du droit d'accession à la propriété par le possesseur en général, par celui de bonne foi en particulier (Section II).

### **Section I. La notion de possession**

**178.** Traditionnellement, il existe, dans la doctrine française, deux éléments constitutifs de la possession. Le droit vietnamien, au contraire, ne donne aucun élément de la possession en raison de sa notion différente. Il faut donc analyser les éléments constitutifs de la possession dans le droit français en comparaison avec le droit vietnamien (§ 1). Les qualités de la possession concernent spécialement ces éléments dans le droit français. Bien qu'il n'existe pas d'éléments de possession dans le droit vietnamien, il exige néanmoins que la possession présente certaines qualités (§ 2).

#### **§ 1. Les éléments constitutifs de la possession**

**179.** La constitution de la possession est totalement différente dans les deux systèmes juridiques français (1) et vietnamien (2).

---

<sup>234</sup> Pour la distinction entre les produits et les fruits, V. *supra*, n<sup>os</sup> 103 et s.

<sup>235</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 159 et s.

## ***1. Dans le droit français***

**180.** L'article 2255 du Code civil français définit légalement la possession comme « la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom ».

**181.** Plus savantes, les définitions doctrinales de la possession demeurent hermétiques<sup>236</sup>. D'après Aubry et Rau, on appelle possession, dans le sens le plus large de cette expression, l'état ou la relation de fait qui donne à une personne la possibilité physique, actuelle et exclusive, d'exercer sur une chose des actes matériels d'usage, de jouissance, ou de transformation<sup>237</sup>.

Selon M. François Terré et M. Philippe Simler, la possession est un rapport de fait entre une chose et une personne, par lequel cette personne a la possibilité d'accomplir, sur cette chose, personnellement ou par l'intermédiaire d'un tiers, des actes qui, dans leur manifestation extérieure, correspondent à l'exercice d'un droit, qu'elle soit ou non titulaire régulière de ce droit<sup>238</sup>.

Jean Carbonnier distingue la propriété de la possession en affirmant que la propriété est le droit, la possession est le fait<sup>239</sup>. Selon Planiol et Ripert, la possession est un état de fait, qui consiste à détenir une chose d'une façon exclusive et à accomplir sur cette chose les mêmes actes matériels d'usage et de jouissance que si on en était propriétaire<sup>240</sup>.

**182.** En somme, ces notions de possession mettent en évidence un état de fait illustrant des prérogatives attachées à la propriété. Etant générateur d'effets de droit, ce

---

<sup>236</sup> **G. CORNU**, *op. cit.*, n° 42.

<sup>237</sup> **AUBRY et RAU**, *op. cit.*, 1961, n° 74.

<sup>238</sup> **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 151.

<sup>239</sup> **J. CARBONNIER**, *op. cit.*, n° 780.

<sup>240</sup> **M. PLANIOL, G. RIPERT**, *Traité pratique de droit civil français*, Tome III, *Les biens*, 2<sup>e</sup> éd., Paris : Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1952, n° 143.

fait est un fait juridique<sup>241</sup>. Les éléments constitutifs de la possession sont déterminés (a). La portée respective de ses éléments est analysée ensuite (b).

#### **a. La détermination des éléments constitutifs**

**183.** Traditionnellement, la possession dans le droit français est constituée par deux éléments, l'un matériel qui s'est appelé *corpus* (a) et l'autre psychologique appelé *animus* (b)<sup>242</sup>.

##### i. Le corpus

**184.** Le *corpus* est un élément matériel et objectif de la possession. C'est l'exercice de fait des prérogatives correspondant au droit de propriété. Le *corpus* est donc le fait de se comporter comme un propriétaire, d'exercer sur la chose l'*usus*, le *fructus* et l'*abusus*. Par exemple, utiliser un ordinateur, récolter des fruits, etc.

**185.** Le *corpus* est traditionnellement analysé comme l'accomplissement d'actes purement matériels sur la chose<sup>243</sup>. C'est la préhension, le fait de se saisir de la chose afin d'interdire à autrui tout acte d'usage et de jouissance à son égard<sup>244</sup>.

Il y a deux sortes d'actes matériels constituant le *corpus* : les actes de détention et ceux de jouissance. Les premiers sont ceux par lesquels une personne tient une chose en son pouvoir physique<sup>245</sup>. Détenir un meuble meublant ou bien conduire ou transformer un véhicule sont des actes de détention sur la chose qui caractérise pleinement le *corpus*. Les actes de jouissance sont ceux d'utilisation économique,

---

<sup>241</sup> **F. ZENATI-CASTAING, Th. REVET**, *op. cit.*, n° 448b ; **J. BONNECASE**, *Précis de droit civil*, Tome I, 2<sup>e</sup> éd., Paris : Librairie arthur rousseau, 1938, n° 557, 558.

<sup>242</sup> **SAVIGNY**, *Traité de droit romain*, 2<sup>e</sup> éd., Paris : LGDJ, 2002.

<sup>243</sup> **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 155.

<sup>244</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 2255 à 2257, Fasc. Unique, 15 mars 2009, n° 27.

<sup>245</sup> **J. CARBONNIER**, *op. cit.*, n° 781.



d'exploitation de la chose<sup>246</sup>. Par exemple, recueillir les fruits, encaisser des loyers ou fermages.

**186.** Selon la conception traditionnelle, le *corpus* n'est pas constitué par des actes juridiques tels que la vente, le contrat d'assurance. La raison est qu'une personne ne possédant pas peut faire de tels actes. Cette conception primitive est cependant trop étroite<sup>247</sup>.

En matière de preuve de la propriété, les arrêts<sup>248</sup> retiennent des actes juridiques aussi bien que des actes matériels pour caractériser la possession<sup>249</sup>. Par exemple, le nu-propriétaire<sup>250</sup> peut posséder par l'intermédiaire de l'usufruitier<sup>251</sup> dans le cas du dit usufruit<sup>252</sup>. De plus, dans le droit positif français, d'après l'article 2255 du Code civil, non seulement le possesseur exerce lui-même le *corpus*, mais encore un autre peut l'exercer en son nom. C'est-à-dire que le possesseur exerce ses pouvoirs par l'intermédiaire d'autrui. C'est la technique de la possession *corpore alieno*<sup>253</sup>. Cependant, la notion de possession *corpore alieno* n'est pas définie par le Code civil. La jurisprudence, non plus, n'en donne aucune définition. Peut-être que les termes de l'article 2255 se suffisent à eux-mêmes et que toute tentative de définition serait donc superflue. Mais la doctrine a été mise à sa contribution. Les professeurs Roland et

---

<sup>246</sup> Ce fait correspond au droit de jouissance de la chose.

<sup>247</sup> **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 155 ; **Ph. MALAURIE, L. AYNES**, *op. cit.*, n° 489 ; **J. CARBONNIER**, *op. cit.*, n° 781.

<sup>248</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 30 juin 1999, *Bull. Civ. III*, n° 159, p. 110; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 4 octobre 2000, *Bull. Civ. III*, n° 158, p. 110.

<sup>249</sup> **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 155 ; V. également **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 2255 à 2257, n° 31.

<sup>250</sup> Le nu-propriétaire en ce cas est le possesseur.

<sup>251</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 21 mars 1984, *Bull. Civ. III*, n° 78.

<sup>252</sup> La jouissance d'une chose est donnée à un tiers.

<sup>253</sup> **Th. REVET**, « Possession *corpore alieno* », *RTD Civ. 2003*, p. 319.

Boyer ont défini la notion de possession *corpore alieno* comme un « mode d'acquérir ou de conserver la possession par l'intermédiaire d'autrui ». La théorie de la possession *corpore alieno* constitue donc un mode de dématérialisation de la possession, en ce qu'elle n'exige pas une détention matérielle de la chose par le possesseur lui-même<sup>254</sup>. En effet, les actes juridiques peuvent venir renforcer des actes matériels effectués sur la chose<sup>255</sup>.

**187.** Conformément à l'article 2261 du Code civil français, le *corpus* doit être continu. La possession sera continue lorsque les actes matériels ou juridiques ont été accomplis aux époques auxquelles normalement, le titulaire du droit aurait agi<sup>256</sup>. C'est-à-dire que la possession ait 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 et rendre la possession discontinue<sup>257</sup>. La continuité doit s'apprécier, à l'égard de la nature et de la destination de la chose possédée, en fonction de ce que serait, quant à l'utilisation de celle-ci, le comportement normal du véritable titulaire du droit<sup>258</sup>. La question de fait de l'appréciation de la continuité de la possession ressortit au pouvoir souverain des juges du fond<sup>259</sup>. L'article 2264 du Code civil, quant à lui, crée une véritable présomption de continuité de la possession en disposant que le possesseur actuel qui prouve avoir possédé anciennement est présumé avoir possédé dans le temps intermédiaire, sauf la preuve contraire. Mais la possession actuelle ne fait présumer l'ancienne que si le

---

<sup>254</sup> **G.-A. LIKILLIMBA**, « La possession *corpore alieno* », *RTD civ.* 2005, n° 2 et 3.

<sup>255</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 31 mai 1965, *Bull. Civ. I*, n° 355 ; **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 2255 à 2257, n° 32.

<sup>256</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 2258 à 2271, Fasc. Unique, 15 mars 2009, n° 21.

<sup>257</sup> C. Cass., Ch. Civ., Sect. Civ., 11 janvier 1950, *D. 1950*, jurispr., p. 125, note **R. LENOAN** ; **H. SOLUS**, « Propriété et droits réels », *RTD civ.* 1960, n° 1.

<sup>258</sup> **H. SOLUS**, *op. cit.*, n° 1.

<sup>259</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 6 mai 1970, *Bull. Civ. III*, n° 323.

possesseur a un titre, auquel cas il est présumé avoir possédé depuis la date de son titre<sup>260</sup>.

**188.** Cependant, la détention matérielle de la chose ne mène à la possession que si elle est accompagnée de l'*animus*.

ii. L'*animus*

**189.** L'*animus* est un élément psychologique de la possession. C'est la volonté de se comporter comme le véritable titulaire du droit réel afin d'accomplir les actes matériels de la possession pour son propre compte ou pour le compte d'autrui. Par exemple, au point de vue de la possession du droit de propriété, c'est la volonté de se comporter comme le propriétaire de la chose, ce que l'on nomme l'*animus domini*. Il ne faut pas confondre l'*animus* avec la bonne foi<sup>261</sup>. La bonne foi n'est pas une condition exigée d'existence de la possession<sup>262</sup>. Le voleur a l'*animus* car il veut agir comme le propriétaire et il se prétend titulaires du droit de propriété. Mais le bien qu'il détient ne lui appartient pas. Donc, en ce cas, il est le possesseur de mauvaise foi<sup>263</sup>.

**190.** L'*animus* comporte deux éléments : la volonté et l'intention<sup>264</sup>. Il faut d'abord la volonté de détenir une chose pour y accomplir les actes matériels. La nécessité d'une volonté implique que le possesseur soit conscient et s'adapte à se déterminer librement et en toute connaissance de cause<sup>265</sup>. Un enfant ou un aliéné mental donc ne peuvent posséder mais ne détiennent que matériellement car il existe la possession *corpore*

---

<sup>260</sup> **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 177, note 1.

<sup>261</sup> V. *infra*, n°s 222 et s.

<sup>262</sup> La bonne foi n'est qu'un élément qui permet de déduire, voire d'annuler de prescription permettant d'acquérir la propriété d'un bien (V. **S. DRUFFIN-BRICCA** et **L.-C. HENRY**, *op. cit.*, p. 120 et s).

<sup>263</sup> V. *infra*, n°s 199 et s.

<sup>264</sup> **Ph. MALAURIE, L. AYNES**, *op. cit.*, n° 142.

<sup>265</sup> **J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI** et **S. CIMAMONTI**, *op. cit.*, n° 136.

*alieno*<sup>266</sup>. La volonté d'exercer le *corpus* peut être donc pour son propre compte, l'*animus rem sibi habendi*<sup>267</sup>, ou pour le compte d'autrui. Alors, la simple volonté d'exercer un droit qu'implique toute détention matérielle ne suffit pas. Par exemple, le possesseur peut posséder une chose à titre de dépositaire... De plus, le possesseur doit avoir l'intention de se conduire en propriétaire ou en titulaire d'un autre droit réel.

**191.** Parce que le *corpus* se manifeste par l'accomplissement des actes qui l'extériorisent obligatoirement, sa preuve ne pose pas de problème. Au contraire, l'*animus* fait partie du for intérieur et il dépend du comportement du possesseur. La preuve de l'élément psychologie est très importante et toujours difficile et incertain. C'est pourquoi le Code civil français a énoncé une présomption à l'article 2256<sup>268</sup> (ancien article 2230), selon laquelle on est toujours présumé posséder pour soi, et à titre de propriétaire, s'il n'est prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre. Dès lors, les juges n'ont pas à rechercher et caractériser spécialement l'élément intentionnel de la possession<sup>269</sup>.

Mais la présomption irréfragable de l'article 2256 peut être combattue par la preuve contraire rapportée par tous moyens. Conformément à la règle *actori incumbit probatio*<sup>270</sup>, le demandeur en revendication doit prouver la précarité de la possession en démontrant que le possesseur n'est qu'un simple détenteur pour le compte d'autrui<sup>271</sup>.

---

<sup>266</sup> V. *supra*, n° 186.

<sup>267</sup> C'est la volonté de posséder une chose pour soi-même (V. *Latin dans le droit*. Disponible sur l'Internet : <[http://www.worldlingo.com/ma/dewiki/fr/Latein\\_im\\_Recht](http://www.worldlingo.com/ma/dewiki/fr/Latein_im_Recht)> (consulté le 20/02/2011).

<sup>268</sup> Modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – article 2.

<sup>269</sup> V. **J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI**, sous la dir. de **J. GHESTIN**, *op. cit.*, n° 137 ; C. Cass., Civ. 1<sup>ère</sup>, 21 décembre 1964, *Bull. Civ. I*, n° 589 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 mai 1969, *Bull. Civ. III*, n° 371.

<sup>270</sup> **H. ROLAND, L. BOYER**, *Adages du droit français*, 4<sup>e</sup> éd., Paris ; Litec, 1999, n° 10.

<sup>271</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>ère</sup>, 20 octobre 1982, *Bull. Civ. I*, n° 298.

**192.** A côté de la règle de l'*animus domini* présumé, l'article 2257 du Code civil<sup>272</sup> (ancien article 2231) institue également une deuxième présomption que lorsque l'on a commencé à posséder pour autrui, on est toujours présumé posséder au même titre, s'il n'y a preuve du contraire. Car le principe de présomption de détention originaire pour autrui s'est maintenu, le détenteur doit prouver le changement de l'*animus*, c'est-à-dire de prouver qu'il est devenu possesseur. D'après l'article 2268 du Code civil, l'inversion de titre est admise dans les deux cas. D'une part, l'inversion peut être le fait d'un tiers. Par exemple, le détenteur achète la chose à une personne qu'il croit à tort propriétaire, il change le titre<sup>273</sup>. D'autre part, l'inversion de titre peut résulter d'une contradiction opposée par le détenteur au droit du propriétaire. En pratique, elle peut prendre la forme d'une signification d'un exploit d'huissier, par lequel le détenteur affirme sa volonté de détenir désormais pour son compte<sup>274</sup>.

**193.** En conclusion, il faut observer que l'*animus* s'apprécie *in abstracto*<sup>275</sup> en fonction de la cause de détention, et non *in concreto*<sup>276</sup>, par une sorte d'introspection, selon l'intention particulière effective de chaque intéressé<sup>277</sup>.

Le *corpus*, la détention matérielle de la chose, accompagnée de l'*animus*, la volonté et l'intention de détenir une chose pour accomplir les actes matériels, sont les éléments ayant la portée respective constitutifs de la possession.

## **b. La portée respective des éléments de la possession**

---

<sup>272</sup> Modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – art. 2.

<sup>273</sup> Ph. MALAURIE, L. AYNES, *op. cit.*, n° 502, note 48 ; V. également W. DROSS, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 2258 à 2271, Fasc. Unique, 15 mars 2009, n° 48.

<sup>274</sup> Ph. MALAURIE, L. AYNES, *op. cit.*, n° 502, note 48 ; V. également W. DROSS, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 2258 à 2271, Fasc. Unique, 15 mars 2009, n° 50.

<sup>275</sup> H. ROLAND, L. BOYER, *Locutions latines du droit français*, 4<sup>e</sup> éd., Paris ; Litec, 1998, p. 177.

<sup>276</sup> *Ibid*, p. 181.

<sup>277</sup> J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, sous la dir. de J. GHESTIN, *op. cit.*, n° 137, p. 166.

**194.** Le *corpus* et l'*animus* sont nécessaires (a) et suffisants (b) pour la constitution de la possession.

a. Le *corpus* et l'*animus* sont nécessaires

**195.** La réunion de deux éléments, matériel et psychologique, est nécessaire pour constituer la possession.

**196.** En premier lieu, il n'y a pas possession sans *corpus*. C'est-à-dire que la seule intention de se comporter comme le propriétaire ne suffit pas, elle doit se matérialiser. A la vérité, cette règle ne revêt de portée absolue que pour les meubles. Pour les meubles corporels, la possession implique nécessairement leur maîtrise effective et ne peut se conserver *solo animo*<sup>278</sup>.

**197.** En second lieu, inversement, il n'y a pas la possession sans *animus*. Pour avoir la possession d'un bien, il faut se comporter en titulaire. Dès que cette intention cesse, le possesseur, même s'il garde matériellement la chose, ne possède que pour autrui. Par exemple, après la conclusion de la vente, le vendeur conserve la chose vendue dans le magasin jusqu'à la livraison. Il perd l'*animus domini*<sup>279</sup>, mais détient la chose pour l'acheteur. C'est-à-dire qu'il n'est plus possesseur, mais détenteur précaire. Ce sont tous ceux qui ont, entre leurs mains, la chose d'autrui, mais sans avoir la prétention d'en être propriétaires. Comme le cas de vendeur ledit, ils ont le *corpus*, mais ils n'ont pas l'*animus*.

**198.** En somme, la possession suppose l'association de l'élément matériel et de l'élément intentionnel. Leur dissociation entraîne la perte de la possession ou la disqualifie en une simple détention<sup>280</sup>.

b. Le *corpus* et l'*animus* sont suffisants

---

<sup>278</sup> G. CORNU, *op. cit.*, n° 44 ; H. ROLAND, L. BOYER, *Locutions latines du droit français*, p. 452 à 453.

<sup>279</sup> V. *supra*, n° 189.

<sup>280</sup> V. *infra*, n°s 199 et s.

**199.** Scientifiquement, le possesseur peut être titulaire ou non titulaire du droit qu'il exerce. S'il n'est pas titulaire du droit, il lui faut ignorer son défaut de droit. Il est donc alors le possesseur de bonne foi. Au contraire, il est le possesseur de mauvaise foi dès qu'il connaît son défaut de droit<sup>281</sup>. Une autre situation étant différente du possesseur en général, celui de bonne foi et de mauvaise foi en particulier, est le sujet de détenteur précaire.

**200.** D'après la définition de Goubeaux et Bihr, la détention est un mode d'appréhension de la chose caractérisé par l'accomplissement d'actes matériels sans intention d'agir en qualité de propriétaire<sup>282</sup>. De plus, l'article 559 de la proposition de réforme du droit des biens de 2008 définit la détention comme l'exercice licite d'un pouvoir précaire exercé sur un bien en vertu, notamment un titre prévoyant sa mise à disposition. Le détenteur ne possède pas pour lui-même mais pour le compte du propriétaire, sauf manifestation contraire<sup>283</sup>. Le détenteur précaire alors se distingue du possesseur parce qu'il détient en vertu d'un titre juridique qui oblige à restitution<sup>284</sup>, par exemple, le dépositaire, l'emprunteur, etc.

**201.** L'art 2257 du Code civil institue une sorte d'immutabilité de la situation du détenteur précaire<sup>285</sup>. « Quand on a commencé à posséder pour autrui, on est toujours présumé posséder au même titre, s'il n'y a preuve du contraire »<sup>286</sup>. S'il prétend avoir acquis l'*animus domini*<sup>287</sup>, il doit le prouver en établissant une interversion du titre de sa

---

<sup>281</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 222 et s.

<sup>282</sup> F. ALT-MAES, « Une évolution vers l'abstraction : de nouvelles applications de la détention », *RTD civ.* 1987, p. 21.

<sup>283</sup> J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, sous la direction de J. GHESTIN, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 140.

<sup>284</sup> G. CORNU, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 44.

<sup>285</sup> J. CARBONNIER, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 785.

<sup>286</sup> V. *supra*, n<sup>o</sup> 192.

<sup>287</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 189 et s.

part. Si le titre se trouve interverti, selon l'article 2268 du Code civil, soit par une cause venant d'un tiers, soit par la contradiction qu'elles ont opposée au droit du propriétaire<sup>288</sup>. Pour l'interversion de titre par le fait d'un tiers, le détenteur doit agir de bonne foi et son comportement est donc modifié au changement du titre. Quant à l'interversion de titre par contradiction de titre, il faut un acte concret et manifeste du détenteur précaire à l'encontre des droits du propriétaire et une prétention à sa part à la propriété.

**202.** En conclusion, dans le droit français, la possession est un fait juridique illustrant des prérogatives attachées à la propriété. La définition de possession est fondée sur ses éléments constitutifs de la possession. Le *corpus* et l'*animus* sont nécessaires et suffisants à la créer.

## ***2. Dans le droit vietnamien***

**203.** Totalement différent du droit français, en énumérant le contenu du droit de propriété, le droit vietnamien affirme que la possession est un droit juridique constituant le droit de propriété. Selon l'article 182 du Code civil vietnamien, le droit de possession est le droit de détenir et de gérer un bien<sup>289</sup>. Le droit civil vietnamien confirme que la possession est un droit. Malheureusement, deux droits de possession et de jouissance<sup>290</sup> coïncident donc. En effet, la détention et gestion d'un bien comprend le droit d'en user et jouir et de ne pas en user et jouir ce qui constitue la jouissance<sup>291</sup>.

**204.** Les rédacteurs du Code civil vietnamien ne distinguent pas les droits juridiques et le fait juridique composant le droit de propriété du propriétaire. Toutefois, il semble

---

<sup>288</sup> V. *supra*, n° 192.

<sup>289</sup> L'article 189 du ancien Code civil vietnamien en 1995 dispose que la possession est le droit du propriétaire lui-même de détenir et de gérer son propre bien. L'autrui, qui n'est pas le propriétaire, a également le droit de possession dans le cas de transfert conventionnel du droit de posséder ou dans le cas déterminé par le droit.

<sup>290</sup> V. *supra*, n°s 69 et s.

<sup>291</sup> *Ibid.*



que le droit vietnamien est plus complexe que le français quand il constate deux types de possession. Ce sont la possession juridiquement fondée et celle sans fondement juridique. De plus, la disposition de l'article 183 du Code civil vietnamien divise la possession juridiquement fondée en trois sortes. La possession est absolue dès que le propriétaire lui-même possède son bien propre. La possession n'est que relative lorsqu'autrui possède le bien du propriétaire avec son acceptation. La possession est accidentelle dès qu'autrui possède le bien du propriétaire après que le dernier ait perdu le contrôle matériel de son bien propre. Par exemple, la possession du trésor, des épaves ou la possession sur les eaux. Au contraire, d'après l'article 189 du Code civil, la possession sans fondement juridique est celle qui n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 183 du Code.

De plus, dans les dispositions de la protection du droit de possession, il existe le terme « possession légitime », comprenant, pour nous, la possession juridiquement fondée et celle sans fondement juridique mais de bonne foi<sup>292</sup>.

**205.** Bien qu'il n'existe pas les éléments constitutifs de la possession dans le droit vietnamien, l'emprunt du *corpus* et de l'*animus* dans le système juridique français peut être applicable dans le droit vietnamien. Dans ce cas, comme le droit français, le *corpus* est un élément matériel, au contraire, l'*animus* est un élément psychologique de la possession. La possession du propriétaire est matérielle et juridique dès que son droit de possession est constitué par tous les deux éléments, le *corpus* et l'*animus*. Quant à l'*animus*, il faut que son existence soit constatée par le droit<sup>293</sup> car la possession au Vietnam est un des droits constituant le droit de propriété. Sans *animus*, le possesseur ou le propriétaire en ce cas n'est qu'en situation de possession matérielle. Il n'a donc

---

<sup>292</sup> V. également NGUYEN Ngoc Dien, *Xây dựng lại quyền chiếm hữu bằng chất liệu khoa học phù hợp* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://www.nclp.org.vn/ban\\_ve\\_du\\_an\\_luat/kinh-te-dan-su/xay-dung-lai-che-111inh-chiem-huu-bang-chat-lieu-khoa-hoc-phu-hop](http://www.nclp.org.vn/ban_ve_du_an_luat/kinh-te-dan-su/xay-dung-lai-che-111inh-chiem-huu-bang-chat-lieu-khoa-hoc-phu-hop)> (consulté le 07/01/2011), note 5 ; V. *infra*, n° 234.

<sup>293</sup> V. *supra*, n° 204. Ce sont les cas de possession juridiquement fondée et celle sans fondement juridique mais de bonne foi.

pas le droit de possession. Le droit écrit l'appelle la possession non juridique et non de bonne foi.

**206.** Dans le cas de possession d'autrui, en premier lieu, le propriétaire n'a que l'*animus* car le *corpus* appartient à autrui. Par exemple, le propriétaire conclut un contrat de prêt avec un tiers ou le propriétaire est l'administrateur des biens d'un mineur<sup>294</sup>, etc. Ainsi, le propriétaire peut perdre le *corpus* sans bonne foi de l'*animus* d'autrui, par exemple, son propre bien est volé. En second lieu, le propriétaire n'a que le *corpus*. C'est le cas de conclusion de la vente, le vendeur conserve la chose vendue dans le magasin jusqu'à la livraison<sup>295</sup>. Le vendeur n'a que le droit matériel de possession mais il n'a pas le droit juridique de possession car le droit de propriété appartient à l'acheteur<sup>296</sup>.

La différence fondamentale sur la notion de possession des deux systèmes juridiques français et vietnamien entraîne les effets différents de la possession, surtout le droit d'accession du possesseur. Malgré cette différence, il existe quelques qualités et vices communs de la possession dans le droit français et vietnamien.

## **§ 2. Les qualités et vices de la possession**

**207.** Dans le droit français, les qualités ou les vices exemptés concernent les éléments constitutifs de la possession. Au contraire, le droit vietnamien ne donne pas les éléments constitutifs de la possession. S'il y en a, ils existent seulement dans la doctrine qui analyse la possession dans les droits comparés. Mais il n'est qu'une copie du droit français établi depuis très long temps en comparaison avec le droit vietnamien. Cependant, comme le droit français (1), le Vietnam (2) demande aussi les qualités de la possession.

### ***1. Dans le droit français***

---

<sup>294</sup> Art. 65, 66 C. Civ. vn.

<sup>295</sup> V. *supra*, n° 197.

<sup>296</sup> V. également NGUYEN Ngoc Dien, *Giáo trình Luật dân sự Việt Nam*, Tập I, p. 124 à 126.

**208.** Il existe deux éléments constitutifs de la possession dans le droit français. Ses qualités donc concernent spécialement l'élément corporel de la possession et l'affecte dans ses aspects juridique et psychologiques.

L'article 2261<sup>297</sup> (ancien article 2229) du Code civil français énumère les qualités que la possession doit avoir pour développer ses conséquences juridiques. La possession doit être continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire. L'article montre six qualités de la possession. En revanche, les qualités « non interrompu » et « à titre propriétaire » ne sont pas vraiment des qualités de la possession. Elles sont nécessaires à son existence même<sup>298</sup>. Il reste donc quatre qualités qui doivent être envisagées ici. Les trois qualités de possession continue (a), paisible (b) et publique (c) concernant spécialement l'élément corporel de la possession. La qualité non équivoque (d) affectant la possession dans ces aspects juridiques et psychologiques. Concernant la mentalité du possesseur, il y a aussi la possession de bonne ou mauvaise foi qui est étudiée dans la deuxième section suivante.

#### **a. La possession continue**

**209.** La possession est juridiquement continue lorsque les faits à l'exercice du *corpus* tels que les actes d'usage, jouissance, aménagement, exploitation... sont accomplis régulièrement et sans interruption, conformément à la nature et la destination de la chose possédée et aux usages<sup>299</sup>.

**210.** Il y a la discontinuité, viciant la possession si l'usage en est marqué par des intervalles anormaux assez prolongés pour constituer des lacunes<sup>300</sup>. A cet égard, la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile prévoit dans le nouvel article 2271 du Code civil français que la prescription acquisitive est

---

<sup>297</sup> Modifié par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – article 2.

<sup>298</sup> **J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI**, sous la dir. de **J. GHESTIN**, *op. cit.*, n° 142.

<sup>299</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 3 mai 1960, *Bull. Civ. I*, n° 230; **H. SOLUS**, « Propriété et droits réels », *RTD civ. 1960*, n° 1; C. Cass., Ch. Civ., Sect. Civ., 11 janvier 1950, *D. 1950*, jurispr., p. 125, note **R. LENOAN**.

<sup>300</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 3 mai 1960, *préc.*

interrompue lorsque le possesseur d'un bien est privé pendant plus d'un an de la jouissance de ce bien soit par le propriétaire, soit même par un tiers. Elle a servi de référence à l'appréciation d'une interruption de la continuité de la possession susceptible de la vicier.

### **b. La possession paisible**

**211.** La possession est paisible lorsque le possesseur est entré en possession sans violences matérielles ni morales ou lorsqu'il se maintient en possession sans voies de fait ni menaces. La possession est violente lorsque le possesseur est entré et se maintient en possession par violence continue<sup>301</sup>.

La violence n'est qu'un vice temporaire et relatif de la possession. En effet, d'après l'article 2263 du Code civil français, lorsque la violence a cessé, la possession utile commence. De plus, seul celui qui a souffert des actes de violence peut s'en prévaloir pour contester l'utilité de la possession<sup>302</sup>.

### **c. La possession publique**

**212.** Pour être publique, la possession doit s'exercer sans mystère, au vu et au su des tiers, de façon apparente et normale<sup>303</sup>. Elle n'est pas clandestine par le seul fait que les actes de possession ne sont pas vus des tiers. La possession, au contraire, est clandestine quand le possesseur agit subrepticement, furtivement, en cachette, avec la volonté de dissimuler ses actes de possession aux personnes qui auraient intérêt à les connaître<sup>304</sup>. C'est un vice qui vient atteindre le *corpus* de la possession. Par exemple, quelqu'un ne

---

<sup>301</sup> Cass. Req., 28 décembre 1828, *D. 1828*, jurispr. gén., n° 109 ; 22 février 1888, *S. 1888*, 1, p. 215, cité par **J.-L. BERGEL**, **M. BRUSCHI** et **S. CIMAMONTI**, sous la dir. de **J. GHESTIN**, *op. cit.*, n° 144, note 66 ; V. également **G. CORNU**, *op. cit.*, n° 45.

<sup>302</sup> C. Cass., Civ., 26 août 1884, *S. 1885*, 1, p. 165.

<sup>303</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 6 mars 2007, *AJDI* 2007, p. 501, obs. **S. PORCHERON**.

<sup>304</sup> Paris, 5 février 1966, *JCP* 1966, IV, p. 99.

sort sa voiture que la nuit. En revanche, ce n'est pas le cas d'un époux séparé de biens de titres au porteur dans un coffre loué sans dissimulation<sup>305</sup>.

Comme la violence, la clandestinité est un vice relatif car il ne peut être invoqué que par ceux qui en sont les victimes. Elle est aussi en vice temporaire parce que la clandestine peut cesser, auquel cas le *corpus* sera exercé au grand jour.

#### **d. La possession non équivoque**

**213.** La possession est non équivoque lorsque le possesseur agit, sans ambiguïté pour son propre compte dans la qualité à laquelle il prétend, sans que cela puisse être contesté dans l'esprit de tiers. Le vice d'équivoque existe quand les actes accomplis par le possesseur ne manifestent pas clairement son *animus domini*<sup>306</sup>, son intention de se conduire en propriétaire. A la différence des trois autres vices, l'équivoque vient atteindre non le *corpus* mais l'*animus*. De plus, il ne faut pas confondre la mauvaise foi<sup>307</sup> et l'équivoque car l'équivoque suppose le doute dans l'esprit des tiers, non dans celui du possesseur.

**214.** La copossession est une source du vice d'équivoque<sup>308</sup>, selon laquelle plusieurs personnes exercent des actes de possession sur une même chose. Ainsi, en cas de partage d'une succession d'un défunt entre deux héritiers, ils sont indivis jusqu'au partage des biens de la succession. Les actes de possession accomplis par un indivisaire sont en principe équivoques à l'égard des autres coïndivisaires. Ils ne perdent que ce caractère des lors qu'ils démontrent l'intention manifeste de ce coïndivisaire de se

---

<sup>305</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>er</sup>, 11 juin 1991, *Bull. Civ. I*, n° 199 ; F. ZENATI, « La détention de titres au porteur dans un coffre loué sans dissimulation n'est pas de nature à vicier la possession des titres », *RTD civ.* 1992, p. 595.

<sup>306</sup> V. *supra*, n°s 189 et s.

<sup>307</sup> V. *supra*, n°s 189, 199.

<sup>308</sup> L'équivoque résulte également de la cohabitation. C'est la situation des personnes telles que les parents ou concubins qui vivent avec une autre.

comporter comme seul et unique propriétaire du bien indivis dont il établit avoir la possession exclusive<sup>309</sup>.

**215.** L'équivoque est un vice temporaire car il disparaît dès que cesse l'ambiguïté. Mais il s'agit d'un vice absolu parce que toute personne ayant un intérêt peut l'invoquer.

Ce sont les qualités et vices du fait juridique de possession dans le droit français. Au Vietnam, le droit juridique de possession a aussi sa qualité propre.

## ***2. Dans le droit vietnamien***

**216.** L'article 247 du Code civil vietnamien donne trois qualités du droit de possession afin de développer ses conséquences juridiques. La possession doit être de bonne foi, publique, continue. La première qualité est analysée dans la deuxième section de ce chapitre. Il reste donc la possession publique (a) et continue (b).

### **a. La possession publique**

**217.** La possession publique est définie dans l'article 191 du Code civil vietnamien. Comme en droit français, est publique la possession qui s'exerce de manière transparente et non secrète. Le bien possédé est utilisé conformément à sa destination et à son emploi, administré et conservé par le possesseur comme s'il s'agissait de ses propres biens. Au contraire, la possession est clandestine dès que le possesseur agit mystérieusement, subrepticement contre la personne ayant le droit de revendiquer ses propres biens<sup>310</sup>. C'est un vice qui atteint le *corpus* de la possession si deux éléments constitutifs de la possession sont empruntés dans le droit vietnamien.

---

<sup>309</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 6 juin 1974, *Bull. Civ. III*, n° 235.

<sup>310</sup> Selon le système juridique vietnamien, le droit de possession n'est pas indépendant du droit de propriété. La protection du premier ne se distingue pas de celle du dernier. Le droit vietnamien donne deux mêmes protections aussi bien au possesseur juridiquement fondé qu'au propriétaire. Ce sont le droit de revendiquer ses biens propres (l'article 256 du Code civil) et le droit de demander la cessation de toute entrave à l'exercice du droit de propriété ou du droit de possession acquis légalement (l'article 259 du Code civil). Il faut noter bien que le possesseur légitime mentionné dans les dispositions de protection du

## **b. La possession continue**

**218.** Selon l'article 190 du Code civil vietnamien, est continue la possession qui s'exerce pendant une certaine durée en l'absence de toute contestation sur le bien possédé. Les transferts successifs de la possession ne mettent pas en cause la continuité de la possession. Différent du droit français, pour la possession continue, la dernière phrase de l'article demande, à côté de la continuité du *corpus*, celle de l'*animus*<sup>311</sup>. De plus, il faut l'absence de toute contestation concernant le bien possédé. Au contraire, la possession qui ne répond pas aux deux conditions est la possession discontinue.

**219.** En conclusion, le droit vietnamien simplifie la possession. Elle est considérée comme un droit appartenant à celui de propriété. Les qualités et les vices de possession ainsi que le droit d'accession du possesseur est donc plus simple que le droit français. Le dernier distingue le droit de propriété et son fait juridique de possession. Pour constituer la possession, il faut deux éléments de *corpus* et *animus*. Les qualités et les vices de la possession concernent évidemment ses éléments. A côté des qualités ci-dessus, il existe la possession de bonne et mauvaise foi. L'attribution des fruits ou le droit d'accession des fruits appartient au possesseur de bonne foi. La solution est différente dans le cas de mauvaise foi du possesseur.

## **Section II. Le droit d'accession du possesseur de bonne foi**

**220.** En principe, les fruits et revenus reviennent, par accession, au propriétaire du bien dont ils sont issus. Les fruits appartiennent aussi à l'usufruitier qui a le droit de jouissance. Si la chose est aux mains d'une personne qui n'a aucun droit, le propriétaire peut réclamer par la revendication, non seulement la restitution de la chose elle-même, mais aussi celle des fruits perçus par le possesseur. La loi apporte cependant une

---

droit de possession ne présente pas dans celles du droit de possession du Code civil. Le possesseur légal donc peut comprendre le possesseur juridiquement fondé et celui sans fondement juridique mais de bonne foi. (V. NGUYEN Ngoc Dien, *Xây dựng lại quyền chiếm hữu bằng chất liệu khoa học phù hợp* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://www.nclp.org.vn/ban\\_ve\\_du\\_an\\_luat/kinh-te-dan-su/xay-dung-lai-che-111inh-chiem-huu-bang-chat-lieu-khoa-hoc-phu-hop](http://www.nclp.org.vn/ban_ve_du_an_luat/kinh-te-dan-su/xay-dung-lai-che-111inh-chiem-huu-bang-chat-lieu-khoa-hoc-phu-hop)> (consulté le 07/01/2011).

<sup>311</sup> Les deux éléments constitutifs de la possession sont empruntés ici car ils n'existent pas au Vietnam.

exception à cette règle. Aux termes l'article 549 du Code civil français, le simple possesseur peut faire les fruits siens dans le cas où il les possède de bonne foi. Le droit d'accession des fruits du possesseur est issu du droit romain et a été limité aux fruits consommés. L'ancien droit, puis le Code civil ont étendu cette dispense de restitution à tous les fruits, même non consommés. Cela constitue un avantage exceptionnel pour le possesseur de bonne foi. Mais il faut donc tout d'abord savoir ce qu'est la bonne foi du possesseur (§ 1) avant de lui accorder l'attribution des fruits (§ 2).

## **§ 1. La notion de la possession de bonne foi**

**221.** A la différence des qualités que nous avons envisagées, la bonne foi n'est pas une qualité indispensable de la possession. Cependant, elle joue un rôle important en ce sens que le possesseur de bonne foi est traité plus favorablement que le possesseur de mauvaise foi. Avant de voir quels sont les effets de la bonne foi dans le droit français et vietnamien, la notion de la possession de bonne foi dans le premier (1) ainsi que le dernier (2) est définie.

### ***1. Dans le droit français***

**222.** L'article 549 du Code civil français exige, pour que le possesseur fasse les fruits siens, qu'il soit de bonne foi. Le possesseur de bonne foi est celui qui croit être titulaire d'un droit réel sur la chose même s'il ne l'est pas. Historiquement, dans la proposition de réforme du droit des biens de 2008, la bonne foi est définie de manière générale et plus simplement en déclarant de bonne foi que le possesseur peut légitimement se croire titulaire du droit qu'il exerce. Actuellement, l'article 550 du Code civil français dispose que le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. L'expression « comme propriétaire » ne qualifie pas la bonne foi, elle ne constitue que la possession. En effet, pour être possesseur, il faut posséder comme propriétaire<sup>312</sup>. Cette précision est distincte de l'*animus*<sup>313</sup>. Les autres précisions concourent à

---

<sup>312</sup> G. CORNU, *op. cit.*, n° 49.

<sup>313</sup> V. *supra*, n°s 189 et s.



déterminer les conditions de la bonne foi circonstanciées de l'article 550. Deux éléments caractérisent donc la bonne foi au sens de ce texte. Ce sont l'élément objectif de l'existence d'un titre translatif (a) et l'élément subjectif comprenant l'ignorance de ses vices (b) et les éléments dont la preuve doit être envisagée (c).

#### **a. L'existence d'un titre d'acquisition**

**223.** Le titre évoqué par l'article 550 du Code civil français ne désigne pas forcément un écrit (*instrumentum*)<sup>314</sup>, mais seulement un acte juridique (*negotium*)<sup>315</sup>. Il faut seulement que l'acte juridique dont le possesseur se croit tenir un acte translatif de propriété à titre particulier ou universel<sup>316</sup>. C'est un acte juridique ayant pour effet de transmettre la propriété de la chose au possesseur. Ce titre peut être une vente, une donation, legs, échange, etc.

**224.** L'article 550 du Code civil exige qu'il s'agisse d'un titre translatif de propriété et la jurisprudence relève parfois formellement cette nécessité<sup>317</sup>. La doctrine affirme que le possesseur de bonne foi peut faire les fruits siens sur le fondement d'un titre déclaratif<sup>318</sup> à condition qu'il croie avoir un titre lui permettant de conserver les fruits parce que la nature translative de titre joue un rôle important. En d'autres termes, la croyance du possesseur résultant d'un titre déclaratif n'a rien à envier à celle fondée sur un titre translatif. La Cour de cassation a ainsi admis qu'un partage, acte déclaratif par nature, justifiait la croyance dans une transmission successorale et donc la conservation

---

<sup>314</sup> **H. ROLAND, L. BOYER**, *Locutions latines du droit français*, p. 210.

<sup>315</sup> *Ibid*, p. 313.

<sup>316</sup> **J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI**, sous la dir. de **J. GHESTIN**, *op. cit.*, n° 152 ; V. également **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 547 à 550, Fasc. Unique, 17 février 2005, n° 43.

<sup>317</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 5 décembre 1960, *Bull. Civ. I*, n° 527.

<sup>318</sup> **P. JOURDAIN**, *Les biens*, Paris : Dalloz, 1995, n° 44 ; **H., L. et J. MAZEAUD**, *Leçons de droit civil*, Tome II, Volume 2, *Biens*, par **F. CHABAS**, Paris : Montchrestien, 8<sup>e</sup> éd. 1994, n° 1573 ; **F. ZENATI, Th. REVET**, *op. cit.*, n° 478 ; **Ch. LARROUMET**, *op. cit.*, n° 238 ; **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 188, note 3.

des fruits<sup>319</sup>. Mais on peut penser qu'ici, ce n'est pas le partage qui constituait le titre requis. Ce n'est que la qualité légale d'héritier, même si celle-ci avait en l'espèce un caractère putatif<sup>320</sup>.

**225.** Le titre putatif est celui qui n'existe que dans l'imagination du possesseur mais n'a aucune réalité<sup>321</sup>. Le titre putatif ici est recevable afin de constituer la bonne foi du possesseur<sup>322</sup>. Tel est le cas du possesseur qui se croit à tort héritier ou légataire. Il n'y a pas un héritier plus proche que lui ou son legs a été révoqué par un testament postérieur dont il ignore l'existence.

Pour la bonne foi en vertu de l'article 550 du Code civil, à côté de l'existence d'un titre d'acquisition, le texte exige également l'ignorance des vices du titre du possesseur de bonne foi.

#### **b. L'ignorance des vices du titre**

**226.** Dans l'esprit des codificateurs, le vice affecte le titre d'acquisition. Le vice l'a empêché de produire son effet de transférer la propriété. En d'autres termes, le possesseur croit être devenu propriétaire mais son titre est entaché d'un vice qui le rend inopérant, il acquiert donc *a non domino*<sup>323</sup>. Les vices de forme sont traités comme les

---

<sup>319</sup> Cass. req., 2 août 1849 : *DP 1851*, 5, p. 287, cité par **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 547 à 550, Fasc. Unique, 17 février 2005, n° 47.

<sup>320</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 547 à 550, n° 47.

<sup>321</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 5 décembre 1960, *Bull. Civ. I*, n° 527 ; C. Cass, Civ. 3<sup>e</sup>, 13 décembre 2006, *AJDI 2007*, p. 326, obs. F. DE LA VAISSIERE. Au contraire, un arrêt isolé exigeant « la preuve de l'existence d'un titre » : C. Cass, Civ. 1<sup>e</sup>, 2 mars 1954, *Bull. Civ. I*, n° 102 (V. **J.-L. BERGEL**, **M. BRUSCHI** et **S. CIMAMONTI**, sous la dir. de **J. GHESTIN**, *op. cit.*, n° 152, note 38, 39).

<sup>322</sup> **J.-L. BERGEL**, **M. BRUSCHI** et **S. CIMAMONTI**, sous la dir. de **J. GHESTIN**, *op. cit.*, n° 152 ; **F. TERRE**, **Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 190 ; **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 547 à 550, n° 50.

<sup>323</sup> Du non-proprétaire (V. **Locutio**, *Expressions et citations Latines* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=6599>> (consulté le 31/5/2011)).

vices de fond, et sans distinguer selon qu'ils entraînent comme sanction une nullité absolue ou une nullité relative.

**227.** La question de vice du titre consistant en une infraction à une loi d'ordre public est discutée ici. Pour la doctrine, la question de l'acquisition des fruits est dominée par un principe d'un ordre supérieur. En rattachant un avantage quelconque à des titres, on se mettrait, tout au moins indirectement et partiellement, en opposition avec la prohibition de la loi<sup>324</sup>. La jurisprudence, au 19<sup>e</sup> siècle, s'est incontestablement refusée à faire que celui à qui la loi interdit de se porter acquéreur d'un bien puisse arguer de sa bonne foi pour prétendre conserver les fruits perçus<sup>325</sup>. En observant que dans la mesure où c'est la bonne foi qui compte exclusivement, on peut admettre que même les cas de nullité d'ordre public ne rendent pas le titre inapte à jouer le rôle que la loi lui attribue<sup>326</sup>.

**228.** Le possesseur de bonne foi est celui qui ne sait pas que son titre est affecté d'un vice qui l'empêche de devenir propriétaire, ou plus largement, de faire les fruits siens. La bonne foi du possesseur est, spécifiquement, dans l'ignorance du vice affectant son titre d'acquisition. Autrement dit, le possesseur qui connaît l'irrégularité de son titre ne peut prétendre au bénéfice de l'article 549 du Code civil. Exceptionnellement, la bonne foi du possesseur peut aussi résulter d'une promesse souscrite par l'aliénateur du bien, ainsi, du tuteur qui se porte fort de la ratification de l'incapable ou des indivisaires qui se portent fort pour l'un d'eux.

**229.** L'ignorance de vice du titre peut provenir d'une erreur de droit. Lorsque l'ignorance ne porte pas sur l'élément factuel justifiant la nullité du titre mais sur la règle de droit sanctionnant par la nullité cet élément factuel, le possesseur qui entend conserver les fruits perçus peut invoquer son ignorance quant à la cause de nullité de son titre. L'erreur de droit, comme l'erreur de fait, peut être avancée par le possesseur

---

<sup>324</sup> **AUBRY et RAU**, *Cours de droit civil français*, Tome II, Paris : LGDJ, 5<sup>e</sup> éd., 1897, § 206, p. 409, note 14.

<sup>325</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 547 à 550, n° 56.

<sup>326</sup> **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 189.

au soutien de sa bonne foi<sup>327</sup>. C'est ce que la doctrine appelle la légitimité de l'ignorance de la nullité du titre.

**230.** La personne qui doit ignorer les vices de son titre est évidemment le possesseur. La question est de savoir si le possesseur de bonne foi qui hérite d'un possesseur de mauvaise foi peut prétendre aux fruits. Parce que la possession de l'héritier n'est que la continuité de celle du *de cuius*<sup>328</sup>, les héritiers, même de bonne foi, en tant qu'ils succèdent au défunt, sont tenu de restituer les fruits que ce dernier a perçus de mauvaise foi<sup>329</sup>.

### **c. La preuve de bonne foi**

**231.** A propos de la preuve de bonne foi, comme à propos de la preuve de l'*animus*, la réponse est fournie à l'article 2274 du Code civil français, selon lequel la bonne foi est toujours présumée, et c'est à celui qui allègue la mauvaise foi de la prouver. La disposition figurant à l'article 2274 du Code civil donne une illustration d'une règle fort générale suivant laquelle la bonne foi se présume. Cette présomption générale est appliquée en matière d'acquisition des fruits du possesseur de bonne foi. Tout possesseur est donc présumé posséder en vertu d'un titre et ignorer les vices de titre.

**232.** En revanche, ce n'est qu'une présomption simple car la preuve contraire peut être rapportée par tout moyen par le propriétaire. De plus, cette bonne foi souverainement s'apprécie par le juge du fond si elle est contestée<sup>330</sup>. D'autre part, si le

---

<sup>327</sup> Ph. MALAURIE, L. AYNES, *op. cit.*, n° 517 ; AUBRY et RAU, *op. cit.*, 1961, n° 224 ; H., L. et J. MAZEAUD, par F. CHABAS, *op. cit.*, n° 1574 ; F. ZENATI, Th. REVET, *op. cit.*, n° 510 ; C. DEMOLOMBE, *Cours de Code Napoléon*, T. IX, *Traité de la distinction des biens*, T. I, Paris : Durand-Hachette, 2<sup>e</sup> éd., 1861, n° 609 ; G. CORNU, *op. cit.*, n° 49.

<sup>328</sup> V. *Dictionnaire du droit privé de serge braudo*, *Définition de De cuius* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : < <http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/de-cujus.php> > (consulté le 17 juin 2011).

<sup>329</sup> Cass. req., 19 mai 1857 : *S. 1858*, 1, p. 59 ; Cass. req., 8 août 1864 : *S. 1864*, 1, p. 388 ; C. Cass., Civ., 17 mai 1865 : *S. 1865*, 1, p. 250 ; *DP 1865*, 1, p. 273.

<sup>330</sup> C. Cass., Com., 13 avril 1972, *Bull. civ. IV* (Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre commerciale), n° 98.

possesseur ne peut invoquer qu'un titre putatif, il est tenu de justifier de sa bonne foi en prouvant qu'il avait des raisons plausibles et suffisantes pour croire en l'existence d'un titre à son profit<sup>331</sup>. En principe, selon l'article 2274 du Code civil, le possesseur qui a démontré l'existence de son titre est présumé en ignorer les vices. Toutefois, d'après certains auteurs, lorsque le possesseur se prévaut d'une erreur de droit, en d'autres termes, lorsqu'il prétend avoir ignoré non pas la cause matérielle de la nullité mais la règle de droit édictant cette nullité<sup>332</sup>, le possesseur doit, pour repousser l'application de la règle « *nemo jure ignorare censetur* »<sup>333</sup>, justifier de l'erreur dans laquelle il se trouvait<sup>334</sup>. Mais la jurisprudence refuse toute distinction entre l'erreur de fait et l'erreur de droit<sup>335</sup>. En effet, la question de la bonne foi est une pure question de fait, qui doit être décidée d'après les circonstances particulières de chaque espèce, et eu égard à la condition personnelle du possesseur<sup>336</sup>. Il s'agit d'une question relevant de l'appréciation souveraine des juges du fond<sup>337</sup>.

**233.** La bonne foi n'est pas définitivement constituée une fois pour toute. Elle peut n'être que temporaire. Aux termes de l'article 550, alinéa 2 du Code civil, le possesseur cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus.

Tandis que le droit français exige les conditions strictes pour la possession de bonne foi, la notion de bonne foi du possesseur dans le droit vietnamien est plus simple.

---

<sup>331</sup> **AUBRY et RAU**, *op. cit.*, 1961, n° 224.

<sup>332</sup> V. *supra*, n° 229.

<sup>333</sup> Nul n'est censé ignorer la loi (V. **H. ROLAND, L. BOYER**, *Adages du droit français*, n° 248, p. 494).

<sup>334</sup> **AUBRY et RAU**, *op. cit.*, 1961, n° 224 ; **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, n° 609.

<sup>335</sup> C. Cass., Civ., 11 janvier 1887 : *S. 1887*, 1, p. 225 ; C. Cass., Civ., 22 oct. 1894 : *DP 1896*, 1, p. 585, note **P. DE LOYNES** ; CA Toulouse, 27 mai 1878 : *DP 1879*, 2, p. 141 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 23 mars 1968, *Bull. Civ. III*, n° 138 ; Comp. C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 20 avril 1959, *Bull. civ. I*, n° 202.

<sup>336</sup> **AUBRY et RAU**, *op. cit.*, 1961, n° 224.

<sup>337</sup> C. Cass., Civ., 23 mars 1824 : *S. 1824*, p. 419 ; C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 20 avril 1959 : *Bull. civ. I*, n° 202 ; C. Cass., Com., 5 mai 1970, *Bull. civ. IV* (Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre commerciale), n° 147.

## **2. Dans le droit vietnamien**

**234.** Selon le droit vietnamien, il existe deux sortes de possession. Ce sont la possession juridiquement fondée et la possession sans fondement juridique. Comme l'analyse ci-dessus<sup>338</sup>, l'article 183 du Code civil vietnamien divise la possession juridiquement fondée en trois sortes. Pour le premier, car le propriétaire lui-même possède son bien propre, il n'a pas besoin de connaître l'élément physique de bonne foi de la possession. Egalement, il n'a pas besoin de chercher la bonne foi de la possession d'autrui parce qu'il possède le bien du propriétaire avec son acceptation. Il faut donc étudier la notion de bonne foi si autrui possède le bien du propriétaire après que le dernier ait perdu le contrôle matériel de son bien propre. Par exemple, la possession du trésor, des épaves ou la possession sur les eaux<sup>339</sup>. La loi donne les dispositions différentes selon les cas qui seront analysés dans les chapitres suivants.

**235.** Le droit vietnamien ne définit que la notion de bonne foi dans le cas de possession sans fondement juridique. C'est la possession qui, aux termes de l'article 189 du Code civil, n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 183 du même Code. Ici, la loi ne détermine pas la définition de la possession juridiquement fondée et sans fondement juridique. Il n'énumère que les cas de possession juridiquement fondée. Dans le cas contraire, c'est la possession sans fondement juridique. De plus, l'article 189 affirme également que la personne qui possède un bien sans fondement juridique mais de bonne foi est celle qui possède sans savoir ou sans pouvoir savoir que sa possession est dépourvue de fondement juridique. Par exemple, le possesseur achète la chose à une personne qu'il croit à tort propriétaire. Car la chose n'appartient pas au vendeur, l'acheteur dans ce cas n'est que le possesseur. C'est le possesseur sans fondement juridique parce qu'il n'entre pas dans le cadre de l'article 183 du Code civil. Mais il est de bonne foi, car il ne peut pas savoir le propriétaire véritable de la chose.

---

<sup>338</sup> V. *supra*, n° 204.

<sup>339</sup> *Ibid.*

Pour les héritiers, le droit vietnamien donne la même solution que le droit français. La succession dans le droit vietnamien est la continuation des droits et obligations du défunt dans la limite des biens successoraux<sup>340</sup>. Ce n'est donc pas nécessaire de connaître leur bonne foi ou mauvaise foi car ils continuent la bonne foi ou la mauvaise foi du défunt.

L'attribution des fruits, autrement dit, le droit d'accession des fruits, selon le droit français et vietnamien, appartient au possesseur de bonne foi.

## **§ 2. L'attribution des fruits au possesseur de bonne foi**

**236.** Selon le droit français (1) et vietnamien (2), non seulement le propriétaire mais encore le possesseur peut acquérir les fruits à condition qu'il possède de bonne foi la chose. Le possesseur de mauvaise foi, au contraire, doit restituer les fruits au propriétaire.

### ***1. Dans le droit français***

**237.** La loi française donne un principe selon lequel le fait de la possession du possesseur lui permet d'acquérir les fruits de la chose qu'il possède (a). En revanche, dans certains cas, le possesseur doit restituer les fruits qu'il possède. C'est la limite du principe (b).

#### **a. Le principe**

**238.** Aux termes l'article 549 du Code civil français, le possesseur de bonne foi « fait les fruits siens ». C'est-à-dire que le possesseur de bonne foi est dispensé de restituer les fruits au véritable propriétaire. Le possesseur de mauvaise foi, au contraire, doit restituer les fruits au propriétaire.

L'acquisition des fruits, par accession, du possesseur de bonne foi qui est issue du droit romain n'est limitée qu'aux fruits consommés. L'ancien droit, puis le Code

---

<sup>340</sup> V. articles 631, 632, 637 C. civ. vn.

civil français ont étendu cette dispense de restitution à tous les fruits, même non consommés. De multiples applications de ce principe sont faites par la loi.

**239.** Lors d'une ouverture de succession, les héritiers doivent rapporter les biens qui leur ont été donnés par le défunt aux fins d'égalité à leurs cohéritiers. Mais, aux termes de l'article 856 du Code civil français, les héritiers peuvent conserver les fruits acquis avant le décès. Il en va de même du donataire dont la libéralité est réduite pour atteindre à la réserve<sup>341</sup> ou révoquée<sup>342</sup>. Pour les légataires, d'après l'article 1005 et 1014 alinéa 2 du Code civil français, l'acquisition de fruits du legs est en principe liée à la jouissance.

En cas de saisie des biens du débiteur par un créancier, il existe aussi le lien entre la possession et l'acquisition des fruits. La saisie provoque une dépossession du débiteur au profit de ses créanciers. Dès lors que ce transfert de possession se réalise, les fruits échappent au propriétaire. Ils appartiennent donc aux créanciers<sup>343</sup>.

Dans ces cas, le possesseur de bonne foi acquiert les fruits par leur perception. Cette règle n'est pas formellement exprimée dans le Code civil français. Mais elle est parfois consacrée dans des situations semblables. Par exemple, d'après l'article 962 du Code civil français, pour la révocation des donations, dès lors que le donataire est tenu de restituer les fruits perçus par lui de la chose donnée dès l'instant qu'il aura connaissance certaine de la naissance d'un enfant au donateur. La règle peut se déduire d'une interprétation *a contrario* de l'article 549 du Code civil lui-même. Dès lors que le possesseur de mauvaise foi est tenu de restituer les fruits, le possesseur de bonne foi n'accapare que les fruits qu'il a perçus<sup>344</sup>. Il en résulte que le possesseur n'a aucun droit sur les fruits civils échus mais non perçus au jour de la cessation de sa bonne foi<sup>345</sup>.

---

<sup>341</sup> Art. 928 C. civ. fr.

<sup>342</sup> Art. 958 et 962 C. civ. fr.

<sup>343</sup> Art. 2194 C. civ. fr.

<sup>344</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 547 à 550, n° 64.

<sup>345</sup> **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 194.



**240.** En matière d'usufruit, d'après l'article 586 du Code civil français, les fruits civils sont réputés s'acquérir jour par jour et appartiennent à l'usufruitier à proportion de la durée de son usufruit. L'usufruitier, en effet, a un droit véritable et incontesté à la jouissance de la chose qui précisément a fait défaut au possesseur, même de bonne foi<sup>346</sup>. Le possesseur de bonne foi ne prétend donc avoir un droit quelconque sur les fruits civils échus dès lors qu'ils n'ont pas été perçus. Cependant, les auteurs atténuent la rigueur de la règle. Si le débiteur des fruits civils s'en est reconnu redevable envers le possesseur de bonne foi ou que ce dernier en a cédé la créance à un tiers, il doit être considéré comme les ayant réellement perçus<sup>347</sup>.

**241.** L'article 549 du Code civil français dispose que le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi. La possession de la chose est donc une condition de l'acquisition des fruits. En revanche, il existe le cas où le possesseur peut conserver tant les fruits échus avant son entrée en possession que ceux perçus par anticipation avant que sa bonne foi ne cesse.

Quant aux fruits échus avant l'entrée en jouissance, le possesseur, en principe, doit les restituer au propriétaire qui les revendique car il n'est pas le possesseur de la chose frugifère<sup>348</sup>. Mais la Cour de cassation invoque un arrêt contre cette opinion<sup>349</sup>. Cet arrêt est lié à l'effet rétroactif de l'acceptation de la succession par l'héritier putatif. Ce dernier est alors censé avoir possédé le bien frugifère dès l'ouverture de la succession<sup>350</sup>.

---

<sup>346</sup> **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, n<sup>os</sup> 627 et s ; **F. ZENATI, Th. REVET**, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 511 (« la solution contraire est autorisée et peut se réclamer de l'idée admise notamment par Dumoulin que l'acquisition jour par jour n'est pas dérogaire car elle traduit une perception fictive »).

<sup>347</sup> **AUBRY et RAU**, *op. cit.*, 1961, n<sup>o</sup> 226 ; **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 628.

<sup>348</sup> **AUBRY et RAU**, *op. cit.*, 1961, n<sup>o</sup> 226 ; **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 629.

<sup>349</sup> C. Cass., Civ., 7 juin 1837 : *DP 1837*, 1, p. 363 ; V. également **F. ZENATI, Th. REVET**, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 510.

<sup>350</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 547 à 550, n<sup>o</sup> 66.

Quant aux fruits perçus par anticipation, le possesseur de bonne foi est tenu également à restitution. Le possesseur en ce cas se trouve dans la même situation que l'usufruitier. En effet, l'usufruitier, qui a un droit véritable à jouir de la chose, doit restituer à la fin de son usufruit les fruits perçus par anticipation. Toutefois, si le possesseur a consommé les fruits perçus, l'obligation de les restituer provoque son appauvrissement. La dispense au possesseur de restitution des fruits évite donc le souci de le protéger contre un tel risque.

**242.** De plus, le possesseur de bonne foi peut prétendre conserver même les fruits qu'il aurait perçus puis économisés. Dans ce dernier état du droit romain, en effet, n'échappaient à la restitution que les fruits perçus et consommés par le possesseur de bonne foi. C'est-à-dire que le possesseur est tenu de rendre tous les fruits perçus qu'il a économisés. Cette règle logique et « plus juste »<sup>351</sup> a cependant été écartée sous l'ancien droit pour des raisons pratiques tenant aux difficultés de preuve de la consommation des fruits<sup>352</sup>. En conséquence, on a pu écrire que la règle n'est plus seulement une dispense de restitution des fruits consommés, elle est devenue un titre d'acquisition des fruits perçus<sup>353</sup>.

En conclusion, dans le droit français, le possesseur de bonne foi peut acquérir les fruits, le possesseur de mauvaise foi, au contraire, doit restituer les fruits au propriétaire. C'est la limite du principe que le possesseur de bonne foi « fait les fruits siens »<sup>354</sup>.

## **b. La limite**

**243.** Il faut comprendre l'article 549 du Code civil français que le possesseur ne fait les fruits siens qu'autant qu'il est et demeure de bonne foi. La bonne foi ici requise pour

---

<sup>351</sup> Ph. MALAURIE, L. AYNES, *op. cit.*, n° 516 ; H., L. et J. MAZEAUD, par F. CHABAS, *op. cit.*, n° 1576.

<sup>352</sup> AUBRY et RAU, *op. cit.*, 1961, n° 226, note 31.

<sup>353</sup> Ph. MALAURIE, L. AYNES, *op. cit.*, n° 516.

<sup>354</sup> Article 549 C. civ. fr.

l'acquisition des fruits doit revêtir un caractère permanent. Sitôt qu'elle cesse, l'acquisition des fruits cesse. Cette exigence s'explique par le principe selon lequel les fruits ne sont acquis au possesseur que par leur perception. La bonne foi alors doit exister à chaque fait de perception. En conséquence, tous les fruits perçus après la survenance de la mauvaise foi devront être restitués au propriétaire. Autrement dit, le possesseur doit restituer tous les fruits au propriétaire après la disparition de la bonne foi.

**244.** L'article 550 du Code civil français dispose que le possesseur cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus. Ainsi, la mauvaise foi est établie lors de la sommation du propriétaire d'avoir à supprimer l'ouvrage édifié<sup>355</sup>. Toutefois, il faut faire attention qu'une citation en justice n'est pas nécessaire pour rendre le possesseur de mauvaise foi. Ce dernier peut restituer les fruits au propriétaire avant la demande en justice. En effet, le possesseur est de mauvaise foi dès l'instant qu'il apprend l'existence des vices de son titre. Les juges doivent cependant nécessairement constater la mauvaise foi du défendeur pour le condamner à la restitution des fruits, sous peine d'encourir la cassation de leur décision<sup>356</sup>.

Dès la demande en justice, le possesseur se rend de mauvaise foi. Il est donc obligé à la restitution au demandeur. Mais il faut remarquer qu'en dépit de la demande, le défendeur peut parfaitement continuer à croire à la validité de son titre et donc demeurer de bonne foi<sup>357</sup>.

Cette règle doit être appliquée dans toute sa rigueur quand bien même le possesseur aurait vu son droit sur la chose frugifère consacré en première instance, voire en appel. En effet, il devra restituer les fruits dès la demande initiale. Il existe une

---

<sup>355</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 30 novembre 1988, *Bull. Civ. III*, n° 172.

<sup>356</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 3 octobre 2001, *inédit*, pourvoi n° 99-19296, disponible sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr).

<sup>357</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> février 1955, *Bull. Civ. I*, n° 51 ; C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 19 avril 1977, *Bull. Civ. I*, n° 176 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 28 juin 1983, *Bull. Civ. III*, n° 148 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 11 juin 1996, *inédit*, pourvoi n° 94-17212, disponible sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 27 novembre 2002, *Bull. Civ. III*, n° 244.

solution contraire lorsqu'un procès pétitoire fait suite à une instance possessoire favorable au possesseur. D'après Aubry et Rau, dans ce cas, le défendeur au pétitoire qui succomberait ne serait tenu qu'à la restitution des fruits perçus depuis la demande au pétitoire et non depuis la demande au possessoire<sup>358</sup>. En revanche, lorsqu'une première demande en justice n'a pas été suivie d'effet à cause de sa péremption ou son désistement, la restitution des fruits n'est plus nécessairement due dès cette date si une seconde demande en justice est formée et réussit. Tout dépendra de la question de savoir si la première demande a été suffisante pour constituer le possesseur de mauvaise foi. Jugé ainsi qu'au cas de deux assignations successives, les juges du fond devaient rechercher si les termes de la première étaient de nature à faire connaître au possesseur les vices de son titre<sup>359</sup>.

Ce sont le principe et sa limite concernant le droit d'accession des fruits au possesseur de bonne foi dans le droit français. Le droit vietnamien, quant à lui, a sa solution différente dans ce cas en raison de la différente définition sur la possession.

## ***2. Dans le droit vietnamien***

**245.** Contrairement au droit français, le droit vietnamien ne distingue pas le droit et le fait juridique illustrant des prérogatives attachées à la propriété. Le droit de possession, accompagnant la jouissance et disposition, constitue le droit de propriété dans la loi vietnamienne. Aux termes de l'article 182 du Code civil vietnamien, la possession est le droit de détenir et de gérer un bien. La jouissance, d'après l'article 192 du Code, est le droit de faire usage d'un bien et de percevoir les fruits qui en sont issus<sup>360</sup>. Mais, pour utiliser, de plus, jouir d'un bien, il faut le tenir matériellement ou

---

<sup>358</sup> **AUBRY et RAU**, *op. cit.*, 1897, § 206, p. 415, note 24, ; **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, n° 633.

<sup>359</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 2 juin 1967, *Bull. Civ. I*, n° 228 ; V. également **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Art. 547 à 550, n° 71.

<sup>360</sup> V. *infra*, n°s 69 et s.

juridiquement<sup>361</sup>. Dès lors, la possession dans le droit vietnamien coïncide avec sa jouissance.

**246.** Pour la possession juridiquement fondée, conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 183 du Code civil vietnamien, le propriétaire a, à la fois la jouissance, la possession de la chose. Il peut donc percevoir les fruits de son bien<sup>362</sup>, y compris fruits naturels et civils<sup>363</sup>. C'est le droit d'accession au propriétaire ou l'attribution des fruits au possesseur. L'alinéa 2 et 3 de l'article permet la possession résultant d'un mandat<sup>364</sup> ou d'un transfert conventionnel, autrement dit, un contrat tel que le dépôt<sup>365</sup>. Le mandataire<sup>366</sup> et le dépositaire<sup>367</sup> ou le possesseur dans ces cas n'a pas le droit des fruits du bien qui appartient à une autre personne. Si le possesseur possède un bien par le louage ou le bail d'exploitation<sup>368</sup>, il peut acquérir les fruits du bien conformément aux dispositions de la loi ainsi que du contrat. Par exemple, le locataire ou le possesseur peut percevoir les fruits civils si le bien loué est sous-loué avec le consentement du propriétaire<sup>369</sup>. Selon l'article 509 du Code, pendant la durée du bail à cheptel, le preneur ou le possesseur peut conserver la moitié du croît du troupeau. Le possesseur dans ces exemples est considéré comme l'usufruitier, qui a le droit de jouir de la chose, dans le droit français car il a le droit des fruits du bien appartenant au propriétaire<sup>370</sup>.

---

<sup>361</sup> C'est-à-dire que le propriétaire utilise un bien soi-même ou indirectement par un tiers (V. *Ibid*).

<sup>362</sup> *Ibid*.

<sup>363</sup> Il n'existe pas les fruits industriels dans le droit vietnamien (V. *supra*, n<sup>os</sup> 122 et s).

<sup>364</sup> V. art. 581 C. civ. vn.

<sup>365</sup> V. art. 559 C. civ. vn.

<sup>366</sup> V. art. 584 al. 5, 585 C. civ. vn.

<sup>367</sup> V. art. 562, 563 C. civ. vn.

<sup>368</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 125 et s.

<sup>369</sup> V. art. 483 C. civ. vn.

<sup>370</sup> V. art. 235 C. civ. vn.

**247.** Au contraire, la possession peut être sans fondement juridique. Le possesseur est de bonne foi s'il achète la chose à une personne qu'il croit à tort propriétaire<sup>371</sup>. Si ce possesseur de bonne foi ne peut pas devenir le propriétaire de la chose qu'il a achetée, le propriétaire véritable, d'après l'article 257 du Code, peut revendiquer le meuble non soumis aux formalités d'enregistrement du droit de propriété en vertu d'un contrat à titre gratuit, ou à titre onéreux et à condition que le propriétaire véritable ait été privé de ce bien à la suite d'une perte, d'un vol ou de toute autre manière indépendamment de sa volonté. Il n'est pas illicite quand le possesseur de bonne foi garde les fruits qu'il a déjà perçus ou consommés pendant la durée de possession ou jouissance<sup>372</sup>.

**248.** La solution de l'attribution des fruits au possesseur de bonne foi est la même pour le meuble soumis aux formalités d'enregistrement du droit de propriété et l'immeuble si le propriétaire véritable revendique son bien selon l'article 258 du Code. Le possesseur de bonne foi ne doit pas restituer la chose qu'il a acquis à la suite d'une vente aux enchères publiques, ou en vertu d'un contrat conclu avec une personne, qui avait été reconnue par une décision judiciaire ou par une décision émanant d'une autorité publique compétente comme propriétaire du bien, mais qui ne l'est plus en raison d'une annulation ou d'une modification de ladite décision. Parce que le propriétaire actuel est le possesseur de bonne foi, il a pu percevoir tous les fruits du bien qu'il possède pendant la durée passée de possession. De plus, il a, à côté du droit de jouissance, le droit de possession au moment où il devient le propriétaire du bien. Dès lors, il a le droit d'accession des fruits de son bien.

**249.** Le possesseur de bonne foi peut acquérir la propriété par prescription s'il répond aux conditions conformément à l'article 247 du Code civil vietnamien. Certes, le propriétaire véritable ne peut pas revendiquer la chose<sup>373</sup>. Evidemment, le possesseur de

---

<sup>371</sup> V. *supra*, n° 235.

<sup>372</sup> La possession en ce cas coïncide avec la jouissance ; V. également art. 235 C. civ. vn.

<sup>373</sup> Mais, le possesseur de bonne foi peut retourner le bien au propriétaire véritable s'il veut.

bonne foi a le droit des fruits de la chose pendant la durée où il l'a possédé, et après le moment où il devient le propriétaire véritable de la chose<sup>374</sup>.

**250.** Le possesseur cesse d'être de bonne foi, c'est-à-dire qu'il est mauvaise foi, du moment où il sait bien que sa possession n'est pas légale. Il ne peut jamais devenir le propriétaire de la chose et ne peut jamais acquérir ses fruits. C'est-à-dire qu'il doit restituer ce bien et ses fruits au propriétaire.

En conclusion, à cause de la notion différente de possession en France et au Vietnam, chaque système juridique donne chaque dénouement différent pour l'attribution des fruits, autrement dit, le droit d'accession, au possesseur de bonne foi. Toutefois, ils se rencontrent dès qu'ils forcent le possesseur de mauvaise foi à restituer la chose et ses fruits au propriétaire véritable.

---

<sup>374</sup> V. également *supra*, n° 248.

## CONCLUSION DU TITRE I

**251.** En dépit de la différence des éléments constitutifs de la propriété entre le droit français et vietnamien, tous les deux systèmes juridiques reconnaissent expressément que le propriétaire qui a le droit de jouir de la chose, une des attributions de la propriété, peut s'accroître sa propriété des produits et fruits de son bien. De plus, le possesseur peut acquérir également les fruits à condition qu'il possède de bonne foi la chose. En outre, dans le cas de l'usufruit où un tiers a la jouissance de la chose, d'après le droit français, l'usufruitier peut percevoir les fruits aussi. Le droit français dispose donc le démembrement complet du droit de propriété en deux droits de l'usufruit et la nue-propriété dans son système juridique. Au contrairement, il n'existe aucune proposition de l'usufruit dans le droit positif vietnamien, surtout dans son droit civil. Mais ce système juridique propose aux contrats de transférer le droit de jouir de la chose à l'autre. Par exemple, le louage des choses est déterminé aux termes de l'article 480 du Code ou le prêt à usage est précisé dans l'article 512. On peut donc dire que l'usufruit est une notion pratique et économique plutôt que juridique au Vietnam.



## **TITRE II : LE DROIT DU PROPRIETAIRE SUR LES EAUX ET LES ANIMAUX**

**252.** Le droit d'accession naturelle de la chose comprend aussi l'accession par incorporation<sup>375</sup>. L'incorporation naturelle d'un immeuble à un autre, telle qu'elle est envisagée par le Code civil français, est dans diverses circonstances l'effet du mouvement des eaux. Le droit du propriétaire sur les eaux, notamment dans le droit français, est donc réglé (Chapitre I). A côté des eaux, les immeubles inanimés, dans le système juridique français comme le vietnamien, par le droit d'accession naturelle de la chose, le propriétaire peut acquérir la propriété des animaux animés. Ils comprennent les animaux qui sont immeuble par destination<sup>376</sup>, les animaux de basse-cour ainsi que le croît des animaux dans le droit français tandis qu'au Vietnam, il existe les animaux domestiques ou le bétail, les animaux de basse-cour ou les volailles et les animaux aquatiques (Chapitre II).

---

<sup>375</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 56 et s.

<sup>376</sup> Ils incluent du cas particulier d'abeilles.

# CHAPITRE I : LE DROIT DU PROPRIETAIRE SUR LES EAUX

253. « L'eau n'est pas nécessaire à la vie, elle est la vie »<sup>377</sup>. Cette citation de Saint-Exupéry met en exergue de l'importance de l'eau dans la vie. Elle a hanté l'esprit des hommes<sup>378</sup> de tous temps en raison de sa valeur irremplaçable non seulement pour le développement de la vie mais encore dans l'évolution des sociétés.

254. Au Vietnam, le droit rattache l'eau à l'intérêt de la communauté. Les lois vietnamiennes sur la protection de l'environnement et les ressources en eau sont des exemples. Elles disposent les droits et obligations des personnes juridiques et morales et l'administration de l'Etat afin de viser à la protection des eaux comme une richesse collective.

Dans la perspective du droit privé, il faut distinguer les eaux pluviales, les eaux de sources ainsi que les étangs et les lacs, les cours d'eau. Mais les eaux de pluie, *res nullius*<sup>379</sup>, ne sont pas mentionnées dans la loi vietnamienne. Seul l'article 200 du Code civil vietnamien concerne le droit de propriété sur les eaux. Le texte du Code affirme que les cours d'eau, les eaux de sources, d'étangs et de lacs appartiennent à l'Etat<sup>380</sup>. Peut-être ceci explique pourquoi il n'existe aucune autre disposition sur les eaux dans le

---

<sup>377</sup> **J.-L. GAZZANIGA**, « Droit de l'eau et organisation sociale », in *Histoire du droit social : mélanges en hommage à Jean Imbert*, Paris : Presses universitaires de France, 1989, p. 268.

<sup>378</sup> **J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI**, sous la dir. de **J. GHESTIN**, n° 174.

<sup>379</sup> C'est une expression latine utilisée en droit civil (droit des biens) qui désigne une chose sans maître, V. **Wikipédia**, *Res nullius* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://fr.wikipedia.org/wiki/Res\\_nullius](http://fr.wikipedia.org/wiki/Res_nullius)> (consulté le 07/10/2011).

<sup>380</sup> La disposition est confirmée aussi dans l'article 1 de la loi sur les ressources en eau. Malheureusement, l'article 1 de la loi sur les ressources en eau et l'article 200 du Code civil ne concrétisent que l'article 17 de la Constitution, la norme suprême au Vietnam. Pour la forme de la propriété de cours d'eau, des eaux de sources, d'étangs et des lacs, le terme « propriété du peuple entier » dans l'article 2005 du ancien Code civil vietnamien en 1995 et dans la Constitution est remplacé par le terme « propriété de l'Etat » dans le nouveau Code civil vietnamien en 2005. En revanche, la nature de la propriété des eaux est même dans les deux cas.

Code civil vietnamien. En fait, c'est inutile si l'Etat, qui a le pouvoir législatif, promulgue une loi pour lui ; ensuite, il la modifie quand elle ne répond pas à son besoin. L'inexistence de régime juridique du droit d'usufruit<sup>381</sup> dans le droit vietnamien est une autre raison pour laquelle l'article 200 n'est pas concrétisé dans le droit. Mais, le législateur oublie son existence tacite<sup>382</sup> dans le Code civil. Selon le droit d'usufruit, bien que l'Etat, ayant la propriété des eaux, ait le droit de ses dispositions, un autre, l'usufruitier dans ce cas, peut avoir la jouissance de ses biens. Il faut, donc, bien expliquer davantage cet article. D'autre part, le rédacteur du droit civil vietnamien néglige qu'il donne trois pouvoirs de possession<sup>383</sup>, jouissance<sup>384</sup> et disposition<sup>385</sup> au droit de propriété<sup>386</sup>. Dès lors, un autre, le possesseur, peut user et jouir de la chose<sup>387</sup> quoiqu'elle appartienne à l'Etat. Après sa possession pendant dix ans<sup>388</sup>, il peut acquérir la propriété des eaux. Mais, l'article 200 du Code civil vietnamien concernant la propriété de l'Etat du cours d'eau, des eaux de sources, d'étangs et de lacs n'est pas concrétisé dans les lois.

En conséquence, les eaux qui jouent un rôle important et irremplaçable dans la vie, n'existent pas dans le droit vietnamien, surtout dans le droit privé, y compris le droit civil.

**255.** En France, le droit de l'eau constitue à la fois des dispositions du Code rural, Code de l'environnement, Code général de la propriété des personnes publiques, Code

---

<sup>381</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 132 et s.

<sup>382</sup> L'usufruit est une notion pratique et économique plutôt que juridique au Vietnam en raison de son inexistence dans la loi vietnamienne (V. *supra*, n<sup>os</sup> 137 et ).

<sup>383</sup> V. art. 182 C. civ. vn.

<sup>384</sup> V. art. 192 C. civ. vn.

<sup>385</sup> V. art. 195 C. civ. vn.

<sup>386</sup> V. *supra*, Introduction, n<sup>o</sup> 49.

<sup>387</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 203 et s.

<sup>388</sup> V. art. 170 et 247 C. civ. vn.

civil et de lois spécifiques essentielles. A la différence du droit vietnamien, convergent, donc, des intérêts non seulement généraux mais encore particuliers. Par exemple, l'eau constitue un souci pour les pouvoirs publics quand la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau<sup>389</sup> pose l'appropriation et l'utilisation des eaux non maritimes comme la collectivité nationale<sup>390</sup>. En outre, le droit positif français parvient à un équilibre entre la satisfaction des intérêts publics et des prérogatives individuelles des propriétaires<sup>391</sup>.

D'une part, le Code civil français considère les eaux pluviales<sup>392</sup>, *res nullius*<sup>393</sup>, relevant du droit privé en disposant dans l'article 641 que tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Leur appropriation privée se fait par accession<sup>394</sup>. Aux termes de l'article 551, c'est l'incorporation à la chose, ici, le sol sur lequel la pluie tombe. D'autre part, le Code civil traite le problème de l'utilisation de l'eau essentiellement dans la perspective de l'intérêt particulier des propriétaires et des rapports de voisinage<sup>395</sup>. L'article 556 à 563 du Code règle l'attribution de la propriété de certains biens tels qu'alluvion, avulsion lais, relais, île..., qui sont apparus au voisinage de pièces d'eau courante (cours d'eau), stagnante (étangs et lacs) ou maritime (mer et océan). Ces questions sont présentées comme relevant du

---

<sup>389</sup> JO du 4 janvier 1992.

<sup>390</sup> Cf. art. 1 de la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau.

<sup>391</sup> V. **Ch. LARROUMET**, *op. cit.*, n° 600.

<sup>392</sup> A laquelle la neige doit être assimilée (V. **Ch. LARROUMET**, *op. cit.*, n° 608).

<sup>393</sup> Le droit français connaît les biens sans maître (V. *supra*, n° 254). Mais les eaux de pluie sont initialement *res communes* jusqu'au moment où elles sont appréhendées, ou, si l'on préfère *res nullius* (V. **J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI**, sous la dir. de **J. GHESTIN**, *op. cit.*, n° 178).

<sup>394</sup> La jurisprudence, approuvée par de très nombreux auteurs, a admis que l'acquisition de la propriété des eaux pluviales se fait par occupation (V. C. Cass., Civ., 5 mars 1902, *DP 1902*, 1, p. 456; **Ch. LARROUMET**, *op. cit.*, n° 608, note 1, 656, 690; **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 222; **G. CORNU**, *op. cit.*, n° 83; **J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI**, sous la dir. de **J. GHESTIN**, *op. cit.*, n° 178; **PLANIOL et RIPERT**, *Traité pratique de droit civil français*, Tome III, *Les biens*, Paris : Librairie générale de droit et de jurisprudence, 2<sup>e</sup> éd., 1952, n° 475).

<sup>395</sup> Art. 640 à 645 C. civ. fr.

mécanisme de l'accession naturelle du propriétaire au profit d'un immeuble<sup>396</sup>. Par application de la maxime *accessorium sequitur principale*<sup>397</sup>, le maître de la chose principale acquiert la propriété de la chose accessoire qui vient s'y incorporer. Dès lors, dans le Code, l'île, l'atterrissement, le lit abandonné constituent des biens nouveaux qui apparaissent accessoires à l'immeuble principal que constitue le fonds riverain. Ce sont les conséquences tirées de l'appartenance du lit des eaux (Section II) qui rattachent au mécanisme de l'accession. En effet, les dispositions relatives au voisinage des eaux du Code visent d'abord à régler une difficulté préalable et fondamentale, celle de la fixation de la rive bordant les cours et pièces d'eau. C'est-à-dire qu'ils répondent à la question de l'appartenance du lit des eaux qui comprend la propriété du lit et le lit approprié (Section I).

## **Section I. L'appartenance du lit des eaux**

**256.** Pour l'appartenance du lit des eaux, il faut déterminer d'abord le propriétaire du lit (§ 1) ; ensuite, le lit approprié (§ 2).

### **§ 1. Le propriétaire du lit**

**257.** Le Code civil français en 1804 a établi, dans ses articles 556 à 563, une distinction traditionnelle entre les fleuves ou rivières navigables et flottables et ceux qui ne l'ont pas été. Ce critère a reflété l'appartenance ou non-appartenance du cours d'eau au domaine public. En donnant le classement sur une nomenclature spécifique<sup>398</sup>, cette distinction a été périmée depuis la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964<sup>399</sup>, modifiée par

---

<sup>396</sup> En réalité, il s'agit d'une question de délimitation de la propriété foncière (V. **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code, Article 556 à 564*, Fasc. unique, 19 mars 2008, Introduction).

<sup>397</sup> V. **G. GOUBEAUX**, *La règle accessoire en droit privé : étude sur la maxime « accessorium sequitur principale »*, Paris : Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1969.

<sup>398</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code, Article 556 à 564*, Fasc. unique, 19 mars 2008, n° 7.

<sup>399</sup> JO du 18 décembre 1964, V. art. 29 et s.

la loi du 3 janvier 1992<sup>400</sup>. L'article L. 2111-7 du Code général de la propriété des personnes publiques affirme que le domaine public fluvial naturel est constitué des cours d'eau et lacs appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales ou à leurs groupements, et classés dans leur domaine public fluvial. Récemment, depuis l'ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006<sup>401</sup>, la référence aux fleuves ou rivières navigables et flottables a disparu dans les articles du Code civil. Les textes aujourd'hui sont plus simples en distinguant le cours d'eau domanial ou non domanial<sup>402</sup>. On peut dire néanmoins qu'en 1804 jusqu'à aujourd'hui, la distinction entre les eaux domaniales et non domaniales existe toujours. Les cours d'eau domaniaux sont ceux qui font partie du domaine public fluvial, y compris les parties navigables ou flottables d'un fleuve, d'une rivière, etc. Les cours d'eau qui n'appartiennent pas au domaine public fluvial sont non domaniaux. Ils sont susceptibles de droits au profit des particuliers riverains. Le Code civil français règle donc la question de l'attribution de la propriété du lit des eaux selon les eaux domaniales (1) et non domaniales (2).

### ***1. L'appropriation du lit des eaux domaniales***

**258.** Si les eaux sont classées dans le domaine public, le sol qui les supporte subit *ipso jure*<sup>403</sup> le même sort. C'est-à-dire qu'il fait aussi une partie du domaine public. Le lit, la portion de terrain comprise entre les deux rives, est nécessairement compris aussi dans le domaine public. La présomption d'appropriation du lit des eaux domaniales n'est pas simple ici. Aux termes de l'article L. 3111-1 et L. 3111-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, les biens de personnes publiques, qui relèvent du domaine public, en principe, sont inaliénables et imprescriptibles. Le lit des eaux domaniales donc ne peut y avoir ni titre ni prescription contraire. Pratiquement, en cas

---

<sup>400</sup> V. *supra*, n° 255.

<sup>401</sup> JO du 22 avril 2006.

<sup>402</sup> Il existe aussi le cours d'eau mixte.

<sup>403</sup> C'est-à-dire que l'effet juridique se produit en dehors de la volonté des parties et indépendamment de toute appréciation du juge (V. **Henri ROLAND, Laurent BOYER**, *Locutions latines du droit français*, p. 225).

de litige, l'autorité administrative a seule compétence pour reconnaître et déclarer l'étendue, ainsi que les limites, du domaine public. Lorsqu'il existe sur ce point une contestation sérieuse, les tribunaux judiciaires, saisis, par un particulier, d'un litige portant sur la propriété d'un terrain que l'Etat prétend être une dépendance du domaine public, doivent surseoir à statuer sur le fond jusqu'à ce que cette question préjudicielle ait fait l'objet d'une décision de l'autorité compétente<sup>404</sup>.

**259.** Ainsi, l'article L. 2111-4 du Code général de la propriété des personnes publiques dispose que le domaine public comprend également le sol et le sous-sol des étangs salés en communication directe, naturelle et permanente avec la mer. Dans une célèbre affaire dite de « l'étang napoléon »<sup>405</sup>, la digue séparant un étang d'eau douce de la mer s'est rompue suite à une tempête, la communication créée avec la mer a eu pour effet de faire tomber l'étang dans le domaine public. Après plusieurs décennies, si la digue s'était naturellement réformée, les ayants droit des propriétaires initiaux en ont pu réclamer la propriété. La Cour de cassation a fait droit à leur demande au motif 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 nature, l'obstacle qui l'en a privé a disparu<sup>406</sup>. Mais, cette solution ne s'applique pas si un cours d'eau domaniale, ayant quitté son lit pour s'en faire un nouveau sur des terrains privés, retourne après plusieurs années dans son lit initial. En effet, l'article 563 du Code civil français donne une autre solution particulière<sup>407</sup>. La Cour de cassation ne l'a pas non plus étendue au cas de terrains riverains conquis par un cours d'eau

---

<sup>404</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 16 juin 1966, *Bull. civ. I*, n° 372; CA Lyon, 11 mars 1980, *JurisData* n° 1980-698154 ; **A. ROBERT**, « Biens et droits réels », *D. 1980*, information rapides, p. 479.

<sup>405</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 556 à 564, n° 9.

<sup>406</sup> C. Cass., Ass. plén., 23 juin 1972, *Bull. ass. plén.*, n° 70-12960 ; V. également pour le premier arrêt de cassation rendu dans cette affaire : C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 février 1968, *Bull. civ. III*, n° 82, *D. 1968*, p. 454 ; **J.-D. BREDIN**, « Propriété et droit réels », *RTD civ 1968*, p. 741.

<sup>407</sup> V. *infra*, n° 304 à 306.

domanial puis exondés suite à la réalisation de travaux : le droit de propriété privée ne renaît pas<sup>408</sup>.

L'appropriation du lit des eaux domaniales dans les cas ci-dessus est différente de celle du lit des eaux non domaniales.

## ***2. L'appropriation du lit des eaux non domaniales***

**260.** Selon le sujet que l'on a déjà évoqué à propos du lit des eaux domaniales, si les eaux ne sont pas classées dans le domaine public, le sol qui les supporte fait l'objet d'une appropriation privée. L'article L. 215-2 du Code de l'environnement affirme que le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires des deux rives<sup>409</sup>. Si le cours d'eau traverse un fond unique, le propriétaire de deux rives est propriétaire de la totalité du lit traversant son fond. L'alinéa 2 du texte dispose que si les deux rives appartiennent à des propriétaires différents, chacun d'eux a la propriété de la moitié du lit, suivant une ligne que l'on suppose tracée au milieu du cours d'eau. Cette solution attribuant le lit des cours d'eau aux propriétaires riverains peut s'appliquer aux lacs non domaniaux et les étangs. Ceux-ci appartiennent par principe au propriétaire du fonds sur lequel ils se trouvent. Bien que la loi n'en dise rien, si l'étang sépare deux propriétés, le sol qui le supporte doit en principe être attribué à chaque propriétaire par moitié.

**261.** En revanche, à côté de la règle du lit appartenant pour moitié à chaque propriétaire riverain, l'alinéa 2 de l'article L. 215-2 du Code de l'environnement confirme expressément que cette solution est contredite par titre ou prescription contraire. Cette présomption générale du Code peut être renversée par la présomption que la doctrine et la jurisprudence font découler de l'article 546 du Code civil. Le propriétaire d'une installation est légalement réputé propriétaire du bief qui y amène l'eau, et du canal de fuite par lequel elle s'écoule, lorsque ce bief et ce canal ont été

---

<sup>408</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 1 octobre 1997, n° 95-16.193 : *JurisData* n° 1997-003916.

<sup>409</sup> Cette solution, aujourd'hui clairement exprimée par le législateur, a été controversée pendant longtemps (V. C. DEMOLOMBE, *op. cit.*, n° 128 à 154 ; W. DROSS, *JurisClasseur Civil Code*, Article 556 à 564, n° 10).



creusés artificiellement<sup>410</sup>, et pour servir d'installation<sup>411</sup>. De plus, la présomption de propriété n'est applicable qu'à condition que l'usage du bief et canal soit exclusif<sup>412</sup> et ils ne recueillent pas toutes les eaux du cours d'eau naturel<sup>413</sup>. La solution pour les étangs et les lacs est la même. Par titre ou prescription, un tiers peut être propriétaire de l'étang se trouvant sur un fond d'autrui. Le propriétaire riverain doit prouver que l'étang lui appartient de façon exclusive. La présomption de propriété édictée par l'article 546 du Code civil concernant le mécanisme de l'accession se trouve écartée dans ce cas particulier.

A côté de la présomption mentionnée de propriétaire du lit des eaux domaniales et non domaniales, selon la rive des cours d'eau, de la mer et des étangs ainsi que son changement, le lit peut être approprié dans certains cas ci-dessous.

## **§ 2. Le lit approprié**

**262.** Le lit va servir à la délimitation des propriétés foncières. Si le lit supporte des eaux domaniales, c'est la rive qui marque la frontière entre le domaine public et les propriétés privées riveraines. Si le lit supporte des eaux non domaniales, en général ses rives ne délimitent pas elles-mêmes les fonds, mais elles permettent indirectement de le faire puisque c'est à partir d'elles qu'il sera possible de déterminer le milieu du lit, milieu qui constitue la ligne séparative des terrains riverains. Il faut donc important de fixer avec précision cette rive (1) avant de régler la question de son changement (2).

### ***1. La fixation de la rive***

**263.** C'est la fixation des rives des cours d'eau (a), de la mer et des étangs (c).

#### **a. Les rives des cours d'eau**

---

<sup>410</sup> V. également C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 janvier 1978, n° 76-12.611 : *JurisData* n° 1978-098013.

<sup>411</sup> **AUBRY et RAU**, *op. cit.*, 1961, n° 148.

<sup>412</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 10 juillet 2002, n° 00-13.365.

<sup>413</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juillet 2006 : *D. 2006*, p. 2127.

**264.** La rive d'un cours d'eau n'est pas la même en période de sécheresse et en période de crue. C'est la difficulté principale de sa fixation parce qu'elle variera en fonction du régime des eaux. La jurisprudence estime que la rive se détermine en tenant compte de la limite atteinte par les plus hautes eaux sans débordement, autrement dit lorsque le fleuve coule à pleins bords<sup>414</sup>. Cette solution est expressément confirmée en matière de cours d'eau domaniale dans le Code général de la propriété des personnes publiques. Aux termes de l'article L. 2111-9 du Code, les limites des cours d'eau domaniaux sont déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder. Dès lors, l'arrivée d'une crue exceptionnelle n'a pas pour effet de modifier la rive. Certainement, elle n'a pas donc de conséquences quant à la délimitation des propriétés foncières. Au contraire, si le niveau des eaux baisse d'une manière que l'on peut estimer définitive, la rive en sera par conséquent nécessairement modifiée.

#### **b. Les rivages de la mer**

**265.** Si la mer borde la propriété privée, les solutions sont similaires. La limite s'étend jusqu'au rivage de la mer. D'après l'article 2111-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, le rivage de la mer est constitué par tout ce qu'elle couvre et découvre jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles.

#### **c. Les rives des étangs**

**266.** Le lac et l'étang ne sont pas le même. Un lac, qui est l'œuvre de la nature, est différent d'un étang, un amas d'eau réunie dans un terrain en pente et contenue à l'aide d'ouvrages faits de main d'homme<sup>415</sup>. L'article 558 du Code civil français dispose que le propriétaire conserve toujours le terrain que l'eau couvre quand elle est à la hauteur de la décharge de l'étang, encore que le volume de l'eau vienne à diminuer. Réciproquement, le propriétaire de l'étang n'acquiert aucun droit sur les terres

---

<sup>414</sup> CA Toulouse, 22 juin 1860 : *DP* 1860, 2, p. 128 ; CA Grenoble, 25 juillet 1866 : *S.* 1867, 2, p. 225.

<sup>415</sup> **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 26 ; **G. BAUDRY-LACANTINERIE**, *Précis de droit civil*, Tome premier, Paris : Librairie de la société du recueil J.-B. Sirey et du journal du palais, 1908, n° 1348.

riveraines que son eau vient à couvrir dans des crues extraordinaires. Cette règle est soutenue par une partie des auteurs<sup>416</sup> suivis par certains arrêtés<sup>417</sup>. En revanche, la doctrine<sup>418</sup> et la jurisprudence<sup>419</sup> défendent la solution contraire en raison de l'interprétation *a contrario* du second alinéa de ce texte. La disposition finale de l'article 558 s'étend aux crues extraordinaires, c'est à dire accidentelles et anormales. Cela signifie qu'il peut se prévaloir du niveau des eaux qui couvre dans les crues ordinaires et périodiques de la saison d'hiver. Un arrêté moins ancien décide également que selon l'article 558 du Code civil, le propriétaire de l'étang conserve toujours le terrain que couvre l'eau lorsqu'elle est à la hauteur de la décharge, c'est-à-dire lors des crues ordinaires annuelles<sup>420</sup>.

**267.** Parce que l'étang est d'ouvrage fait de la main de l'homme<sup>421</sup>, le niveau de déversoir peut être modifié artificiellement. S'il est exhaussé par le propriétaire de l'étang, évidemment, les propriétaires riverains peuvent demander la remise en état, de plus, la réparation du préjudice que cet exhaussement leur a causé. Mais, le propriétaire de l'étang ne peut pas invoquer le bénéfice de l'usucapion trentenaire sur les terrains nouvellement recouverts par les eaux. D'après la jurisprudence, cette immersion ne peut pas constituer, au sens des articles 2228 et 2229 du Code civil français, une possession, légale, utile pour prescrire en l'absence d'autre fait de détention ou de jouissance des terres litigieuses<sup>422</sup>. A l'inverse, si le propriétaire de l'étang diminue la hauteur de la décharge, les propriétaires riverains ne peuvent pas

---

<sup>416</sup> **AUBRY ET RAU**, *op. cit.*, n° 207 ; **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 29.

<sup>417</sup> Cass. Req., 10 mars 1868 : *S. 1868*, 1, p. 332 ; *DP 1868*, 1, p. 309 ; Cass. Req., 25 mai 1868 : *S. 1869*, 1, p. 249 ; *DP 1868*, 1, p. 488.

<sup>418</sup> **A. COLIN, H. CAPITANT**, *Cours élémentaire de droit civil français*, Tome premier, Paris : Librairie Dalloz, Paris, 7<sup>e</sup> éd., 1931, n° 701.

<sup>419</sup> C. Cass., Civ., 13 mars 1867 : *S. 1867*, 1, p. 249 ; *DP 1867*, 1, p. 270.

<sup>420</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 juin 1968, *Bull. civ. I*, n° 292.

<sup>421</sup> *V. supra*, n° 266.

<sup>422</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 juin 1968, *préc.*

devenir les propriétaires *ipso facto*<sup>423</sup> de la bande de terrain abandonnée par les eaux. Le propriétaire de l'étang peut toujours rétablir le déversoir à son niveau initial. En revanche, si les propriétaires des terrains ont possédé pendant trente ans la bande de terrain laissée libre d'eau, ils deviennent propriétaires et peuvent alors s'opposer au rehaussement de la décharge<sup>424</sup>.

**268.** En vertu de l'article 558 du Code civil français, l'alluvion n'a pas lieu à l'égard des lacs et étangs. La Cour de cassation juge que cet article édicte, pour le cas où il y a doute sur la délimitation du fonds une présomption, qui peut être combattue par la preuve contraire et d'après laquelle le maître de [étang] conserve toujours le terrain que couvre l'eau lorsqu'elle est à la hauteur de la décharge<sup>425</sup>. Si la preuve contraire par titre est possible, la doctrine estime qu'elle ne peut pas découler de la prescription acquisitive<sup>426</sup>. Si le changement de destination d'un terrain en nature d'étang résulte de l'abandon de ce terrain pendant un certain temps, la prescription de ce même terrain commence à courir à partir de l'époque où l'abandon a commencé<sup>427</sup>.

## ***2. La modification de la rive***

**269.** Selon la doctrine, les fleuves et les rivières, ou plus généralement les eaux courantes, dans leurs mouvements réguliers ou irréguliers, dans leurs évolutions ordinaires ou extraordinaires, exercent sur le sol une action incessante, qui a souvent pour effet d'y opérer des changements et des transformations plus ou moins considérables<sup>428</sup>. Parce que la rive d'un cours d'eau est susceptible de se déplacer, la fixation de la rive oblige à prendre en compte le déplacement de celle-ci. Le Code civil

---

<sup>423</sup> **H. ROLAND, L. BOYER**, *Locutions latines du droit français*, p. 224.

<sup>424</sup> CA Angers, 6 juillet 1982 : *JurisData* n° 1982-642634.

<sup>425</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 juin 1968, *préc.* ; CA Amiens, 18 mars 1988 : *JurisData* n° 1988-049053.

<sup>426</sup> **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 31.

<sup>427</sup> *Ibid.*, n° 32 ; C. Cass., Civ., 29 décembre 1845 : *S. 1846*, 1, p. 106.

<sup>428</sup> **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 3.

français traite tout d'abord l'alluvion, les lais et relais (a), mais aussi, quoique de manière plus indirecte, l'avulsion (b)<sup>429</sup>.

#### **a. Les alluvions, lais et relais**

**270.** La notion des alluvions, lais et relais est déterminée (i) avant de connaître l'effet de l'alluvion (ii) et les conditions concernant l'alluvion (iii).

##### i. Les notions des alluvions, lais et relais

**271.** L'alluvion est définie par l'article 556 du Code civil français, selon lequel les atterrissements et accroissements qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un cours d'eau s'appellent « alluvion ».

Il ne faut pas confondre l'alluvion et l'atterrissement. L'alluvion est sans doute une espèce d'atterrissement, ou, en d'autres termes, une agglomération de sables, de vase ou de parcelles de terrain, que les eaux déposent sur leurs rives<sup>430</sup>. Selon la jurisprudence, en application de l'article 556 du Code civil, il incombe au propriétaire du terrain riverain d'un cours d'eau d'établir, en cas de contestation, que les apports d'alluvions dont il se prétend propriétaire par voie d'accession ont le caractère d'un atterrissement. Mais, pour constituer un atterrissement, ces apports doivent dépasser le

---

<sup>429</sup> Cette problématique pose une question d'effet de la modification de la rive dans le droit français. Aux termes de l'article 556 du Code civil, le propriétaire riverain d'un cours d'eau domanial doit laisser le marchepied ou chemin de halage, conformément aux règlements. L'article L. 2131-2 du Code général de la propriété des personnes publiques oblige le propriétaire riverain d'un cours d'eau domanial laisser un distance de 3,25 mètres à compter de la rive à titre de marchepied et un espace de 7, 80 mètres de largeur lorsqu'il existe un chemin de halage. L'article précise également que c'est interdit de planter à moins de 9,75 mètres de la rive. La modification de la rive oblige à reconsidérer l'assiette de ces servitudes de halage et de marchepied.

<sup>430</sup> C. DEMOLOMBE, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 7.

plus haut niveau qu'atteignent sans débordement les eaux de la rivière, compte tenu du reflux périodique des marées ordinaires<sup>431</sup>.

L'alluvion est également différente de l'île ou îlot<sup>432</sup>, qui se forment subitement où qui s'élèvent au-dessus du lit sans adhérence à la rive, quoique les derniers conservent même seulement le nom générique d'atterrissement<sup>433</sup>.

**272.** D'après Demolombe, il existe deux sortes d'alluvion, la première dans l'article 556 du Code civil français<sup>434</sup> appelée également le *lais*. Il se compose effectivement de parcelles de terrain, de matières argileuses, que les eaux ont apportées et laissées sur le bord de la rive. La seconde espèce d'alluvion particulière est réglée par l'article 557 du Code, selon lequel le *relais* est formé par l'eau courante qui se retire insensiblement de l'une de ses rives en se portant sur l'autre. L'eau se retire de l'une des rives pour se porter sur l'autre. D'une part, elle creuse son lit par enlèvement de matières du premier côté, d'autre part, elle comble un nouveau lit par apport de matières de l'autre. En somme, les articles 556 et 557 du Code civil français qualifient expressément les *lais* et les *relais* d'alluvions qui n'ont pas la nature différente.

#### ii. L'effet de l'alluvion

**273.** En vertu du droit d'accession, le terrain d'alluvion appartient au fonds riverain. Par application de l'article 551 du Code civil français, le terrain d'alluvion s'incorpore au fonds riverain, de telle sorte qu'il ne fait plus avec ce fonds qu'un seul être, dont il partage par conséquent désormais la condition et le sort. D'après la maxime *accessorium sequitur principale*, la formation latente et imperceptible<sup>435</sup> de l'alluvion et

---

<sup>431</sup> C. Cass, Civ. 3<sup>e</sup>, 9 mars 1976, *Bull. civ. III*, n° 104; CA Versailles, 12 janvier 1995 : *JurisData* n° 1995-040716 ; *D. 1978*, p. 24, note **J. PRÉVAULT** ; **C. GIVERDON**, « Propriété et droits réels », *RTD civ. 1978*, p. 158 à 159.

<sup>432</sup> V. *infra*, n°s 293 et s.

<sup>433</sup> **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 7.

<sup>434</sup> **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 7 *ter*.

<sup>435</sup> V. art. 556 C. civ. fr.

son caractère particulier ajoutent au principe selon lequel la chose accessoire s'anéantit et se confond dans la chose principale. C'est donc pas un fonds nouveau, mais une partie de l'ancien fonds.

**274.** Dans le cas d'un cours d'eau domanial, la rive fixe la limite entre les fonds privés et le domaine public. Dès lors, l'alluvion profite au propriétaire privé riverain. Toutefois, en présence d'un cours d'eau non domanial, le propriétaire de la rive n'acquiert nullement la bande de terrain que forme l'alluvion en raison du principe qui confirme que le propriétaire a la propriété du lit jusqu'au milieu du cours d'eau<sup>436</sup>. Mais il n'y a pas de conflit de propriété concernant la règle d'accession. Ce n'est pas à dire que l'alluvion ne change rien à la situation du propriétaire du fonds riverain. Il y a bien augmentation de surface de son terrain, qui ne s'opère pas au-dessus des eaux, sur l'alluvion, mais sous les eaux, au centre de la rivière. En conséquence, l'alluvion n'a pas le même effet lorsque le cours d'eau est domanial ou qu'il ne l'est pas, quoi que le Code civil en dise.

### iii. Les conditions concernant l'alluvion

#### ➤ **Quant à la formation de l'alluvion**

**275.** Quant à la formation de l'alluvion, l'article 556 du Code civil exige que les alluvions soient des atterrissements qui se forment successivement et imperceptiblement. Selon la jurisprudence<sup>437</sup>, les matériaux qui sont le fruit d'un atterrissement soudain, notamment suite à des orages violents, n'ont pas le caractère d'alluvion. L'atterrissement n'est pas une alluvion s'il est constitué par un sol ferme, stable et ancien<sup>438</sup>.

#### ➤ **Quant à l'origine de l'alluvion**

---

<sup>436</sup> Art. L. 215-2 du Code de l'environnement; V. *supra*, n° 260.

<sup>437</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 31 mai 2006, n° 05-12.967 : *JurisData* n° 2006-033947.

<sup>438</sup> Cass. req., 1<sup>er</sup> août 1932 : *Gaz. Pal.* 1932, 2, p. 680.

**276.** Quant à l'origine de l'alluvion, le Code civil français ne distingue pas les causes naturelles ou les travaux opérés dans un intérêt général, par les riverains eux-mêmes ou par des tiers<sup>439</sup> quand il dit simplement que l'alluvion se forme successivement et imperceptiblement. Mais cette solution ne se donne pas aux cours d'eau ressortissant au domaine public. En effet, aux termes de l'article L. 2111-13 du Code général de la propriété des personnes publiques, la propriété des alluvions, relais, atterrissements, îles et îlots qui se forment naturellement dans les cours d'eau domaniaux est soumise aux dispositions des articles 556, 557, 560 et 562 du Code civil. Cet article n'est applicable qu'aux alluvions formées naturellement, celles qui se sont formées à la suite de travaux légalement exécutés. Les portions de l'ancien lit cesseront de faire partie du domaine public mais du domaine privé de la personne publique concernées<sup>440</sup>.

➤ **Quant aux propriétés riveraines**

**277.** Quant aux propriétés riveraines, d'après l'article 556 du Code civil français, l'alluvion profite au propriétaire riverain si le passage n'est exercé sur le chemin qu'à titre servitude ou s'il est demeuré propriétaire d'une bande de terrain entre le chemin et l'eau<sup>441</sup>. Si le cours d'eau a été canalisé, c'est-à-dire bordé par la berge artificielle telle que la digue. C'est la digue, et non la rive, qui établit les limites du cours d'eau. Dès lors, l'alluvion qui se formera dans un canal portant des eaux domaniales, fera partie du domaine privé de la personne publique. L'alluvion formée dans un cours d'eau non domanial appartiendra généralement au propriétaire du canal<sup>442</sup>. Dans le cas où la rive est constituée par une falaise au pied de laquelle se formera une alluvion, la falaise constitue alors la limite intangible du cours d'eau. Mais ce n'est pas l'opinion

---

<sup>439</sup> C. Cass., Civ., 22 décembre 1886 : *DP 1887*, 1, p. 111 ; *S. 1887*, 1, p. 477.

<sup>440</sup> Cons. d'Etat, 6<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> sous-sect., 11 avril 1986 : *JCP G 1987*, II, 20856, obs. **J.-F. DAVIGNON** ; **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 69 ; **AUBRY et RAU**, *op. cit.*, 1961, n° 205.

<sup>441</sup> V. également C. Cass, Civ. 3<sup>e</sup>, 13 novembre 1969, *Bull. civ. III*, n° 730.

<sup>442</sup> Cass. Req., 19 janvier 1875 : *DP 1875*, 1, p. 256.



généralement soutenue dans la doctrine<sup>443</sup> selon laquelle le propriétaire riverain peut profiter de l'alluvion.

➤ **Quant à l'eau**

**278.** Quant à l'eau comme les conditions concernant l'alluvion, il faut distinguer les ruisseaux et cours d'eaux intermittents, la mer, les alluvions des étangs et lais des étangs.

**279.** **Pour les eaux intermittentes**, parce que la nouvelle rédaction dans l'article 556 du Code civil français ne vise que les cours d'eau servant la limite du fonds, les principes posés par ce texte s'appliquent aux ruisseaux et cours d'eaux intermittents. La doctrine<sup>444</sup>, à l'inverse, refuse généralement de faire jouer l'article 556 du Code civil en raison de la distinction des eaux.

**280.** **Quant à la mer**, l'alinéa 2 de l'article 557 du Code civil français dispose que la règle de l'article 556 n'a pas lieu à l'égard des relais de la mer. C'est-à-dire que les terrains que la mer abandonne ne profitent pas aux propriétaires riverains, mais restent au domaine public. Cette solution donne une frontière nette entre le domaine public maritime et le domaine public fluvial. En fait, les atterrissements qui se forment même successivement, imperceptiblement et naturellement dans le premier cas ne peuvent jamais profiter aux riverains, à la différence de ceux qui se forme dans le domaine public fluvial.

Concernant les alluvions formées dans l'estuaire ou l'embouchure d'un cours d'eau, selon la jurisprudence, pour pouvoir être appropriés par les riverains, les atterrissements doivent dépasser le plus haut niveau qu'atteignent sans débordement les eaux de la rivière, compte tenu du reflux périodique résultant des marées ordinaires<sup>445</sup>.

---

<sup>443</sup> C. DEMOLOMBE, *op. cit.*, Titre deuxième, n<sup>os</sup> 47 et 48.

<sup>444</sup> *Ibid*, n<sup>os</sup> 17 et 18.

<sup>445</sup> C. Cass, Civ. 3<sup>e</sup>, 9 mars 1976, *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 104, *préc.* ; *D.* 1978, p. 24, note J. PRÉVAULT ; CL. GIVERDON, « Propriété et droits réels », *RTD civ.* 1978, p. 159.

Mais la Cour de cassation a considéré que si, par l'effet de certaines marées, le cours d'une rivière aboutissant à la mer se trouve refoulé par le flot montant, de telle sorte qu'il mêle momentanément ses eaux à celles de la mer et déborde alors sur ses rives, le terrain accidentellement submergé par ce reflux ne cesse pas de faire partie des rives de la rivière, et, à ce titre, reste susceptible de propriété privée<sup>446</sup>. C'est-à-dire que le jeu des marées dans l'embouchure d'une rivière ne relève pas du régime des relais de la mer.

**281. Quant à l'alluvion des étangs**, aux termes de l'article 558 du Code civil français, l'alluvion n'a pas lieu à l'égard des lacs et étangs, dont le propriétaire conserve toujours le terrain que l'eau couvre quand elle est à la hauteur de la décharge de l'étang, encore que le volume de l'eau vienne à diminuer. Réciproquement, le propriétaire de l'étang n'acquiert aucun droit sur les terres riveraines que son eau vient à couvrir dans des crues extraordinaires. L'article L. 2111-13, alinéa 2 du Code général de la propriété des personnes publiques déclare que ce texte s'applique aux lacs domaniaux. Il expose un principe clair que la limite entre la propriété de la pièce d'eau et celle des riverains s'établit en tenant compte de la hauteur des eaux<sup>447</sup>. Si l'alluvion se forme sur la rive de l'étang, elle ne peut pas être conservée par le propriétaire de l'étang car sa propriété est limitée lorsqu'elles atteignent le déversoir<sup>448</sup>. C'est-à-dire que l'alluvion profite nécessairement aux riverains. Mais l'alinéa 1<sup>er</sup> du texte donne un principe contraire que l'alluvion n'a pas lieu à l'égard des lacs et étangs selon lequel le propriétaire de l'étang reste propriétaire de l'alluvion. Ce vice de rédaction des codificateurs trouvé au travers de cette disposition entraîne des hésitations concernant des alluvions des étangs.

**282.** En revanche, théoriquement, selon certains auteurs, l'eau des étangs, comme celle des lacs, est stagnante, et c'est pourquoi elle ne peut pas donner naissance à des alluvions<sup>449</sup>. C'est le principe en conformité avec la notion de l'alluvion dans l'article

---

<sup>446</sup> C. Cass, 28 juillet 1869 : *DP 1869*, 1, p. 489.

<sup>447</sup> V. *supra*, n° 266.

<sup>448</sup> V. *supra*, n° 271.

<sup>449</sup> **G. BAUDRY-LACANTINERIE**, *op. cit.*, n° 1348.

556 du Code civil. La jurisprudence ne prend pas en compte des alluvions pour les lacs et étangs. En raison de cela, lorsque l'eau des étangs, comme celle des lacs donne naissance à des alluvions, ce ne peut être qu'exceptionnel. Même si l'alluvion se forme naturellement, successivement et imperceptiblement, elle ne peut pas entraîner une modification de la délimitation des propriétés foncières. Si le lac est domanial, l'alluvion fera partie du domaine privé de l'État. S'il est non domanial, il restera la propriété du maître de la pièce d'eau et ne pourra pas déplacer les limites de propriété. Mais, évidemment, le propriétaire riverain peut prescrire la propriété de cette alluvion par possession trentenaire.

**283.** Pratiquement, avant que l'article L. 2111-13, alinéa 2 du Code général de la propriété des personnes publiques déclare que ce texte applique aux lacs domaniaux, en application des articles 546 et 551 du Code civil, la Cour de cassation a fait droit aux revendications des riverains du lac Léman sur les alluvions bordant leur propriété<sup>450</sup>. Aujourd'hui, selon la jurisprudence, l'expert avait indiqué dans son rapport que la majeure partie, voire la totalité de l'eau qui alimentait l'étang provenait de cours d'eau et que même si la pièce d'eau existait depuis une date reculée, elle résultait de la construction d'une digue réalisée de manière à barrer orthogonalement la vallée naturelle de l'Oise et à créer une retenue artificielle, la cour d'appel a exactement retenu que l'article 558 du Code civil n'était pas applicable à cet étang, que celui-ci devait être soumis au régime des eaux courantes des rivières et fleuves en matière d'alluvion, tel que prévu par l'article 556 du Code civil, qu'en application de l'alinéa 2 de ce texte, l'alluvion profitait aux propriétaires des fonds riverains dont elle devenait partie intégrante<sup>451</sup>. C'est pour écarter la disposition de l'article 558 du Code civil français.

**284. Quant au lais de l'étang,** si le principe au début de l'article 558 du Code civil est appliqué littéralement et l'on considère que la limite de l'étang et des propriétés riveraines n'est pas modifiée en cas d'alluvion, on peut se demander si la même solution

---

<sup>450</sup> C. Cass., 7 décembre 1964 : *JCP G 1965*, II, 14184 ; **J.-D. BREDIN**, « Propriété et droit réels », *RTD civ. 1965*, p. 374.

<sup>451</sup> C. Cass., 15 mars 2000, n° 97-16.159 : *JurisData* n° 2000-001087.

est retenu dans la situation inverse où l'étang viendra sans augmentation du niveau de ses eaux. Pour les parcelles des terres qui avaient été submergées par les eaux de l'étang de Vaccares par l'effet d'un phénomène d'érosion permanent des rives sablonneuses (...), imputable au battage des vagues par vents violents, entraînant des effondrements continuels des masses de terre ou falaises constituant les confronts du Vaccares<sup>452</sup>. C'est-à-dire que les lais, dans la situation inverse, comme les alluvions ne peuvent pas altérer les limites des fonds. Mais, en ce cas, le propriétaire de l'étang peut prescrire les terrains recouverts par les eaux par l'usucapion trentenaire dès l'instant que l'immersion ne peut constituer, au sens des articles 2228 et 2229 du Code civil, une possession, légale, utile pour prescrire en l'absence d'autre fait de détention ou de jouissance des terres litigieuses<sup>453</sup>.

## **b. L'avulsion**

### ➤ **La notion de l'avulsion**

**285.** L'avulsion ou évulsion est un phénomène exceptionnel défini par l'article 559 du Code civil français et l'article L. 2124-15 du Code général de la propriété des personnes publiques. Il s'agit d'un cours d'eau, domanial ou non, qui enlève par une force subite une partie considérable et reconnaissable d'un champ riverain, et la porte vers un champ inférieur ou sur la rive opposée. L'avulsion est un déplacement de matériaux d'un champ riverain vers un autre champ. L'avulsion est différente de l'alluvion car elle ne se forme pas successivement et imperceptiblement mais soudain. Selon l'article 559 du Code civil, l'avulsion enlève une partie considérable et reconnaissable d'un champ riverain. C'est-à-dire que l'avulsion ne porte pas des agrégats non identifiables, mais au contraire sur des matériaux qu'il est possible d'identifier. Ce sont les éléments essentiels pour distinguer entre avulsion et alluvion. L'avulsion comme alluvion peut avoir pour conséquence de modifier la rive et donc l'étendue de propriétés riveraines.

---

<sup>452</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 juin 1968, *préc.*, n° 266.

<sup>453</sup> *Ibid.*

➤ **La possibilité de revendication de l'avulsion**

**286.** Selon l'article 559 du Code civil français, le propriétaire de la partie enlevée peut réclamer sa propriété lors que l'avulsion se produit bien entendu qu'il n'est pas obligé de le faire<sup>454</sup>. En pratique, il y renoncera souvent en raison des coûts attachés à la reprise de son bien<sup>455</sup>. Le propriétaire qui veut user de la faculté de le reprendre doit former sa réclamation de propriété des agrégats dans l'année. Ces agrégats devront être donc restitués à leur propriétaire si celui-ci les revendique. Dans ce cas, le mouvement des eaux ne peut pas avoir pour effet de priver le maître du bien accessoire lors de sa chose réunie à l'immeuble principal par superposition ou adjonction. C'est pourquoi certains auteurs disent que l'article 559 du Code civil est un démenti à l'idée d'accession immobilière naturelle. Parce qu'il est ici exceptionnellement possible d'identifier le maître du meuble accessoire réuni à l'immeuble principal, le Code civil en répudie purement et simplement le jeu. Le propriétaire de l'immeuble n'est pas déclaré propriétaire des agrégats qui s'y sont unis, à charge d'indemnisation à hauteur de la plus-value qu'il en retire<sup>456</sup>.

Au contraire, après le délai mentionné déterminé par la loi, le propriétaire de la partie enlevée n'y sera plus recevable, à moins que le propriétaire du champ auquel elle a été unie, n'ait pas encore pris possession de celle-ci.

➤ **L'action interrogatoire de revendication de l'avulsion**

**287.** En revanche, dès l'instant que le propriétaire de l'avulsion a seulement la faculté mais non l'obligation de revendiquer sa chose, la doctrine estime que le propriétaire riverain sur le fonds duquel elle est fixée peut exercer à l'encontre du maître

---

<sup>454</sup> **AUBRY ET RAU**, *op. cit.*, 1961, n° 208 ; **G. BAUDRY-LACANTINERIE**, *op. cit.*, n° 1350.

<sup>455</sup> **G. BAUDRY-LACANTINERIE**, *op. cit.*, n° 1350 ; **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 556 à 564, n° 38.

<sup>456</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 556 à 564, n° 38.

de l'avulsion une action interrogatoire, afin qu'il fasse connaître sans délai son intention de réclamer ou de délaissier l'avulsion<sup>457</sup>.

➤ **L'objet de revendication de l'avulsion**

**288.** Il existe deux hypothèses concernant l'objet de revendication de l'avulsion. En premier lieu, le propriétaire de l'avulsion qui la réclame doit être autorisé à en jouir à l'endroit où elle se trouve. En second lieu, il ne peut reprendre que les matériaux pour les rapporter sur son fonds. La doctrine se prononce pour la seconde solution en espérant que la première aboutira. C'est le cas d'avulsion par superposition. L'avulsion ne s'est pas accolée à la rive mais s'est déposée sur le fonds riverain lui-même, à priver le propriétaire de la jouissance de son terrain pour la partie recouverte<sup>458</sup>. Il faut distinguer ici l'avulsion par adjonction qui est accolée à la rive et laquelle par superposition qui est déposée sur la rive. Aux termes de l'article 559 du Code civil français, la partie considérable et reconnaissable d'un champ riverain enlevée se porte et se suppose à un sol approprié. Il existe donc une seule sorte d'avulsion, l'avulsion par superposition. Le propriétaire de l'avulsion ne peut reprendre que les matériaux qui constituent l'avulsion et jamais jouir de l'avulsion dans son nouvel emplacement, ce qui reviendra à exproprier le maître du sol.

➤ **Le régime de revendication de l'avulsion**

**289.** Aux termes de l'article 559 du Code civil français, le propriétaire de la partie enlevée est tenu de former sa demande dans l'année. Après ce délai, il n'y sera plus recevable, à moins que le propriétaire du champ auquel la partie enlevée a été unie, n'eût pas encore pris possession de celle-ci. La disposition du texte est contraire de la règle selon laquelle la propriété ne se perd pas par le non-usage<sup>459</sup>. La revendication des matériaux ici est enfermée dans un délai d'un an. C'est un délai préfix qui n'est pas tenu

---

<sup>457</sup> **AUBRY ET RAU**, *op. cit.*, 1961, n° 208 ; **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 110 ; **PLANIOL et RIPERT**, *op. cit.*, n° 259.

<sup>458</sup> **G. BAUDRY-LACANTINERIE**, *op. cit.*, n° 1349.

<sup>459</sup> V. *supra*, n° 87, note 86.

par un délai de prescription. Le Code civil prend néanmoins en compte le comportement du propriétaire de l'immeuble sur lequel est venue se fixer l'avulsion. C'est-à-dire que la revendication de l'avulsion est possible s'il n'en a pas pris possession. Il n'existe donc pas dans cette disposition le jeu d'une usucapion abrégée annale car le délai d'action de revendication est prorogé ici.

➤ **L'indemnisation de l'avulsion**

**290.** Le propriétaire qui use de la faculté de revendication ne peut pas être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice que lui a causé l'avulsion elle-même et non les opérations destinées à la reprendre. Sa responsabilité est écartée en raison de la force majeure qui est à l'origine du phénomène d'avulsion<sup>460</sup>. De plus, lorsque le propriétaire renonce à réclamer sa chose, le propriétaire ne saura être tenu d'aucune indemnité.

➤ **L'absence de revendication de l'avulsion**

**291.** En l'absence de revendication, il faut distinguer plusieurs situations. Si l'avulsion s'est déposée au milieu du cours d'eau, elle forme une île appartenant au propriétaire du lit qui est prévue par les articles 561 et 562 du Code civil<sup>461</sup>. Si elle s'est agrégée à la rive, le Code civil précise la revendication dans l'article 559 qui contre le propriétaire du champ auquel la partie enlevée a été unie. L'avulsion non réclamée qui s'adjoint à la rive devient la propriété du riverain. Si le cours d'eau est domanial, la personne publique n'a aucun droit sur l'avulsion, alors même qu'elle s'est en fait déposée sur le lit. Mais réciproquement, la rive est modifiée et le domaine public s'accroît. Si le cours d'eau n'est pas domanial, la rive en est pareillement modifiée en l'absence de revendication.

---

<sup>460</sup> **AUBRY ET RAU**, *op. cit.*, 1961, n° 208, note 21 ; **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 103 ; **G. BAUDRY-LACANTINERIE**, *op. cit.*, n° 1351.

<sup>461</sup> V. *infra*, n° 293 à 298.

## **Section II. Les conséquences tirées de l'appartenance du lit des eaux**

**292.** La délimitation de la rive dans la section ci-dessus aide à trouver les solutions concernant l'accession naturelle immobilière. Il s'agit ici de justifier de l'attribution de la propriété des îles (§ 1) ou de tirer les conséquences du changement de lit d'un cours d'eau (§ 2).

### **§ 1. L'apparition d'îles**

**293.** Il faut tout d'abord déterminer la notion d'île et îlots (1) avant l'attribution de la propriété des îles (2).

#### ***1. La notion d'île et d'îlots***

**294.** L'île se distingue de l'îlot qui est une île de petite superficie<sup>462</sup> par la taille. Elle est également différente de l'atterrissement car elle n'émerge pas suite à un apport de matières mais suite à la baisse définitive du régime des eaux. En fait, les atterrissements qui se forment au milieu du lit du cours d'eau sans adhérence aux fonds riverains sont les îles ou îlots. L'atterrissement, îles et îlot respectent donc le même régime juridique. Mais est-ce que les textes relatifs aux îles peuvent être appliqués pour les atterrissements qui se forment au milieu d'un cours d'eau non pas de manière imperceptible et successive mais au contraire de manière brusque ? Par ce que le Code civil français ne donne aucune distinction de ce point de vue, les règles sont considérées indifféremment pour les îles formées brusquement. Si l'île résulte du détachement d'une portion considérable et reconnaissable d'une parcelle riveraine, il faut appliquer la faculté de revendication prévue par l'article 559 du Code civil relatif à l'avulsion<sup>463</sup>.

#### ***2. L'attribution des îles***

---

<sup>462</sup> **Wikipédia**, *Ilot* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : [http://fr.wikipedia.org/wiki/%C3%8Elot#cite\\_note-0](http://fr.wikipedia.org/wiki/%C3%8Elot#cite_note-0) (consulté le 07/10/2011).

<sup>463</sup> V. *supra*, n° 285 à 292.



**295.** Les îles sont attribuées au cours d'eau domaniaux (a) et non domaniaux (b).

**a. Au cours d'eau domaniale**

**296.** Selon l'article 560 du Code civil français, les îles, îlots, atterrissements, qui se forment dans le lit des cours d'eau domaniaux, appartiennent à la personne publique propriétaire du domaine concerné, en l'absence de titre ou de prescription contraire. Avant la réforme de l'ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 relative à la partie législative du code général de la propriété des personnes publiques, ces îles appartiennent à l'Etat. Parce que le cours d'eau n'est pas nécessairement classé dans le domaine public de l'État, la rédaction de cet article est modifiée. Car la propriété des îles est une conséquence de la propriété du lit de cours d'eau, elle n'est qu'une application du droit d'accession<sup>464</sup>. En fait, l'île n'est rien d'autre que le lit lui-même qui remonte à la surface, soit par apport de matières, soit consécutivement à la baisse définitive du régime des eaux. Néanmoins, le lit est différent du cours d'eau dans le cas d'appropriation selon lequel le lit exhausé ne sert plus au passage des eaux, son utilité publique n'est plus aussi forte, si bien que l'île cesse automatiquement de faire partie du domaine public pour tomber dans le domaine privé de la personne publique. C'est-à-dire que les tiers peuvent acquérir des droits sur l'île et en prescrire la propriété à condition qu'elle ne soit pas recouverte lorsque l'eau coule à pleins bords<sup>465</sup>. La solution est retenue par l'article 560 du Code civil français dès l'instant qu'il dispose les îles, qui se forment dans le lit des cours d'eau domaniaux, appartenant à la personne publique propriétaire du domaine concerné, en l'absence de titre ou de prescription contraire. Il faut noter également que si le propriétaire perd ses prérogatives sur les îles ou îlots qui, submergés par suite d'un phénomène naturel, font partie du domaine public, il retrouve son droit lorsque les terres cessent d'appartenir au domaine public parce qu'elles ont émergé à nouveau naturellement par suite de travaux régulièrement autorisés qu'il aurait lui-même accomplis<sup>466</sup>.

---

<sup>464</sup> V. également **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 128.

<sup>465</sup> **AUBRY et RAU**, *op. cit.*, 1961, n° 209; C. Cass., Civ., 26 juin 1895 : *DP* 1895, 1, p. 509.

<sup>466</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 février 1968, *Bull. civ.* III, n° 82, *D.* 1968, p. 154; **J.-D. BREDIN**, « Propriété et

## **b. Au cours d'eau non domaniale**

**297.** L'attribution des îles est similaire en matière de cours d'eau non domaniaux. Les solutions sont prévues par l'article 561 du Code civil français. Si l'île se forme d'un seul côté du cours d'eau, elle appartient alors en totalité au propriétaire riverain dudit côté. Si l'île se forme au milieu de l'eau et auquel cas, elle appartient aux propriétaires riverains des deux côtés, à partir de la ligne qu'on suppose tracée au milieu du cours d'eau. Si l'un des propriétaires riverains établit sa propriété sur le lit entier, il sera évidemment propriétaire de la totalité de l'île, de quelque côté qu'elle se forme. Lorsque l'île se prolonge au-devant de fonds appartenant à des propriétaires différents, elle se partage entre eux pour la totalité<sup>467</sup>. Par conséquent, l'article 561 du Code civil ne concerne toutefois que les îles de formation récente, dont la propriété demeure encore incertaine, et non des îles de formation ancienne figurant déjà au cadastre sous un numéro déterminé<sup>468</sup>.

**298.** Toutefois, il existe ici une difficulté pour les îles formées dans des cours d'eaux non domaniaux servant de limite à deux héritages. Une île formée d'un seul côté du cours d'eau appartient dès lors exclusivement au propriétaire du champ côté. Si cette île s'accroît par l'effet de l'alluvion, elle vient à s'étendre au-delà de la ligne qui fait le milieu du lit. D'après la doctrine<sup>469</sup>, aux termes d'accession, l'alluvion, immeuble accessoire, doit appartenir au propriétaire de l'immeuble principal qui est ici l'île. Mais il n'y a pas, dans l'alluvion, adjonction d'un immeuble à un autre immeuble. C'est simplement la surélévation du lit. Dès l'instant que l'alluvion a pour effet de faire franchir à l'île la limite séparative des fonds, elle doit appartenir pour cette fraction au propriétaire voisin. L'alluvion n'est en effet pas à même d'entraîner une modification de la ligne séparative des fonds qu'autant qu'elle se dépose sur les berges. Par conséquent, elle ne peut qu'appartenir au propriétaire du lit qu'elle exhausse. L'article 556 du Code

---

droit réels », *RTD civ.* 1968, p. 741 ; C. Cass., Ass. plén., 23 juin 1972, *préc.*

<sup>467</sup> V. *supra*, n° 260.

<sup>468</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 10 mars 1953 : *JCP G* 1953, II, 7842.

<sup>469</sup> C. DEMOLOMBE, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 127 ; AUBRY et RAU, *op. cit.*, 1961, n° 209.

civil français est donc inexact, seul l'article 561 du Code est applicable à propos de l'alluvion déposée sur les bords d'une île.

Il y a deux conséquences tirées de l'appartenance du lit des eaux. La première est l'apparition d'îles. Le changement de lit est une autre conséquence.

## **§ 2. Le changement de lit**

**299.** Le changement de lit est caractérisé (1) avant de le connaître selon le cours d'eau non domaniale (2) ou domaniale (3).

### ***1. La caractérisation du changement de lit***

**300.** Aux termes de l'article 562 du Code civil français, si un cours d'eau, en se formant un bras nouveau, coupe et embrasse le champ d'un propriétaire riverain, et en fait une île, ce propriétaire conserve la propriété de son champ, encore que l'île se soit formée dans un cours d'eau domanial. C'est à peine utile à dire<sup>470</sup>. Il faut faire attention que la formation d'un nouveau bras ne peut pas avoir pour conséquence de modifier la rive du cours d'eau. Seule l'alluvion qui répond aux conditions posées par l'article 556 du Code civil, peut avoir pour effet de déplacer les limites des propriétés foncières. Si le nouveau bras est celui d'un cours d'eau domanial, d'après du texte de l'article 562, l'île nouvelle continue de lui appartenir, mais le terrain sur lequel le nouveau bras a fait son lit tombe automatiquement dans le domaine public. S'il s'agit d'un cours d'eau domanial, l'étendue de la propriété du riverain n'est en aucune sorte diminuée. Il demeure propriétaire et de la portion de terrain devenue île, et du sol supportant les eaux du nouveau bras, et du lit initial jusqu'en son milieu.

**301.** L'article 563 du Code civil français prévoit une hypothèse rarissime selon laquelle qu'un cours d'eau abandonne son ancien lit pour s'en faire un nouveau. Ce cas est différent de l'inondation. D'une part, si l'inondation peut donner à l'eau un nouveau lit, elle n'a pas pour effet de provoquer un abandon du lit initial. D'autre part, l'inondation a un caractère temporaire alors que le changement de lit est définitif. En

---

<sup>470</sup> G. BAUDRY-LACANTINERIE, *op. cit.*, n° 1353 ; PLANIOL et RIPERT, *op. cit.*, n° 260.

pratique, la Cour de cassation estime que les juges du fond sont souverains pour décider si la déviation temporaire du cours d'eau, constitue un véritable changement de lit du cours d'eau ou une simple inondation<sup>471</sup>. De plus, selon la jurisprudence<sup>472</sup>, lorsqu'une rivière change de lit à la suite d'une inondation et se maintient pendant de nombreuses années à ce nouvel emplacement, le sort des terrains libérés par le cours d'eau est réglé par l'article 563 du Code civil et non par l'article 556 du même Code.

## ***2. Le changement de lit du cours d'eau non domaniale***

**302.** Aux termes de l'article L. 215-3 du Code de l'environnement, lorsque le lit d'un cours d'eau est abandonné, soit naturellement soit par suite de travaux légalement exécutés, chaque riverain en reprend la libre disposition. Ici, il n'y a aucun changement dans l'appropriation du lit<sup>473</sup>. La disparition de la servitude de passage des eaux, au plan de la jouissance du sol, permet aux ex-riverains de donner au lit abandonné la destination qu'ils souhaitent. Les propriétaires des fonds sur lesquels le nouveau lit s'établit, d'après l'article L. 215-4, sont seulement tenus de souffrir le passage des eaux sans indemnité. Si les eaux viennent à passer à cheval sur la ligne séparative des fonds, celle-ci n'en est nullement modifiée. En effet, la présomption de l'article L. 215-2, alinéa 2 du Code de l'environnement n'a pas vocation à s'appliquer puisque précisément, il y a ici titre contraire. La Cour de cassation a rendu un arrêt<sup>474</sup> contraire à ces principes et donc à ce titre tout à fait contestable, en décidant que faute pour le propriétaire des terrains nouvellement submergés d'avoir effectué des travaux en vue de rétablir le cours initial des eaux dans le délai d'un an<sup>475</sup>, il est définitivement dépossédé et ne peut donc vendre des droits qu'il ne possède plus.

---

<sup>471</sup> Cass. req., 20 janvier 1835 : *S. 1835*, 1, p. 363.

<sup>472</sup> CA Riom, 30 janvier 1968 : *D. 1969*, p. 243, note **M. CHAVRIER**.

<sup>473</sup> V. *supra*, n° 259.

<sup>474</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 4 octobre 1978, *Bull. civ. III*, n° 304.

<sup>475</sup> V. *infra*, n° 303.

**303.** En revanche, l'article L. 215-4 du Code de l'environnement permet aux propriétaires des fonds sur lesquels le nouveau lit s'établit, dans l'année qui suit le changement de lit, de prendre les mesures nécessaires pour rétablir l'ancien cours des eaux, sous réserve que ces mesures ne fassent pas obstacle à la réalisation d'une opération entreprise pour la gestion de ce cours d'eau en application de l'article L. 211-7 du Code. C'est le texte autorisant les collectivités territoriales et leurs groupements, ainsi que les syndicats mixtes, à entreprendre l'exécution de tous travaux, actions, ouvrages ou installations présentant un caractère d'intérêt général ou d'urgence. De plus, les propriétaires riverains du lit abandonné jouissent de la même faculté et peuvent, dans l'année et dans les mêmes conditions poursuivre l'exécution des travaux nécessaires au rétablissement du cours primitif. Cette règle vise à éviter le préjudice qui peut résulter de la perte de la jouissance des eaux pour les propriétaires initialement riverains, et celui qui peut résulter de la perte de la jouissance du sol pour les propriétaires nouvellement riverains.

### ***3. Le changement de lit du cours d'eau domaniale***

**304.** La situation est différente si un cours d'eau domanial abandonne son lit. Elle est régie par l'article 563 du Code civil français et l'article L. 3211-16 du Code général de la propriété des personnes publiques. L'article 563 du Code civil présente l'originalité de contraindre la personne publique à aliéner le lit. Aux termes de l'alinéa 3 du texte, le prix dégagé par la cession de l'ancien lit est destiné à être versé à titre de compensation aux propriétaires des fonds sur lesquels les eaux ont établi leur nouveau passage. En cas de négligence de l'autorité compétente pour la mise en œuvre de cette aliénation, les recours gracieux, hiérarchique et contentieux classiques pourront être exercés. Contrairement à la situation résultant du changement de lit d'un cours d'eau non domanial, ces propriétaires perdent la propriété des terrains sur lesquels l'eau passe nouvellement car ils font automatiquement partie du domaine public.

**305.** Au plan procédural, l'autorité compétente doit notifier aux propriétaires riverains du lit abandonné la décision de procéder à l'aliénation de celui-ci. D'après l'article 563 du Code civil français, dans les trois mois de la notification, les propriétaires riverains doivent déclarer l'intention de faire l'acquisition de la portion de l'ancien lit. Ils peuvent acquérir la propriété de cet ancien lit, chacun en droit soi,

jusqu'à une ligne qu'on suppose tracée au milieu du cours d'eau. En d'autres termes, C'est le droit de préemption de chaque propriétaire sur une partie de l'ancien lit. Le prix est fixé, conformément de l'article, par les experts nommés par le président du tribunal de la situation des lieux, à la requête de l'autorité compétente. Si ce droit n'est pas exercé dans le délai prévu, l'Administration procède à l'aliénation de l'ancien lit selon les règles qui président aux aliénations du domaine des personnes publiques. Le prix provenant de la vente est distribué aux propriétaires des fonds occupés par le nouveau cours à titre d'indemnité, dans la proportion de la valeur du terrain enlevé à chacun d'eux.

**306.** Une question est posée ici si l'article 563 du Code civil français est appliqué lorsque le changement de lit est consécutif à des travaux exécutés par l'Administration ou s'il n'a vocation à jouer qu'à condition que le changement de lit résulte d'un phénomène naturel. L'article L. 3211-16 du Code général de la propriété des personnes publiques ne distingue pas deux hypothèse en disposant que lorsqu'un cours d'eau domanial forme un nouveau cours en abandonnant son ancien lit ou lorsqu'à la suite de travaux légalement exécutés, des portions de l'ancien lit cessent de faire partie du domaine public, l'aliénation de cet ancien lit est régie par les dispositions de l'article 563 du code civil. Effectivement, l'article 563 ne s'applique pas si le cours des eaux est modifié à la suite de travaux. En effet, l'Administration ne se dispense pas de recourir à la procédure d'expropriation des terrains privés voués à recevoir les eaux domaniales. L'indemnité à ces propriétaires expropriés sera préalable et non consécutive au changement de lit. Elle devra égaler la valeur du terrain dont ils sont privés et non être fonction du prix retiré de l'aliénation de l'ancien lit. De plus, la personne publique n'est pas tenue d'aliéner l'ancien lit qu'elle peut vouloir conserver dans son domaine privé. En somme, le renvoi opéré par l'article L. 3211-16 du Code général de la propriété des personnes publiques à l'article 563 du Code civil se justifie dans la mesure où, si la personne publique décide d'aliéner l'ancien lit, les propriétaires riverains pourront exercer le droit de préemption dans les conditions prévues par ce dernier texte.

**307.** En conclusion, dans le système juridique français, l'eau constitue un souci à la fois dans le droit public ainsi que dans le droit privé. Il protège les intérêts non seulement généraux mais encore particuliers. Le droit civil français donne les

dispositions du droit de propriété des eaux domaniales aussi bien que non domaniales et son droit d'accession naturelle sous la forme l'incorporation au profit d'un immeuble. Dès lors, dans le Code civil, l'île, l'atterrissement, le lit abandonné constituent des biens nouveaux qui apparaissent accessoires à l'immeuble principal que constitue le fonds riverain. Mais ce ne sont que les conséquences tirées de l'appartenance du lit des eaux rattachant au mécanisme de l'accession. En fait, le Code règle d'abord le propriétaire du lit des eaux avant la fixation de la rive et son changement.

**308.** Contrairement au droit français, il existe vraiment une lacune du droit des eaux dans le système juridique vietnamien. En réalité, le droit public vietnamien donne seulement les dispositions concernant les droits et obligations des personnes juridiques et morales et l'administration de l'Etat afin de viser à la protection des eaux comme une richesse collective. Quant au droit privé, on peut dire qu'il n'existe pas le droit des eaux au Vietnam. Il n'y a qu'en effet seul un article du droit de propriété sur les eaux<sup>476</sup> dans le Code civil. Mais le texte montre une prescription simple que le cours d'eau, les eaux de sources, d'étangs et de lacs appartiennent à l'Etat<sup>477</sup>. Tout d'abord, cet article doit être matérialisé plus clairement conformément aux règlements actuels du droit de biens, y compris le droit de propriété de la chose. Par exemple, à côté de l'attribution du droit de propriété ou de disposition des eaux à l'Etat, une bonne explication sur le droit d'usage, de jouissance et possession des eaux de l'Etat ou d'un autre sujet (si possible) est très nécessaire. Dans le futur, il faut élargir le régime juridique du droit de propriété sur les eaux du domaine public et non domaniales au Vietnam. Dans le cas de réforme de la loi vietnamienne concernant les eaux, la référence du droit français est indispensable pour le codificateur vietnamien.

---

<sup>476</sup> Art. 200. C. civ. vn.

<sup>477</sup> V. *supra*, n° 254.

## CHAPITRE II : LE DROIT DU PROPRIETAIRE SUR LES ANIMAUX

**309.** Selon le droit français, aux termes de l'article 516 du Code civil, tous les biens sont meubles ou immeubles. Les derniers, d'après l'article 517 du même Code, sont les immeubles par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent. Les animaux, les objets de propriétaire, étant les biens animés<sup>478</sup>, peuvent être les meubles ou immeubles. A côté des animaux qui sont meubles, le droit français prévoit dans l'article 524 du Code civil les animaux qui sont immeubles par destination. Les animaux, en principe, peuvent être appropriés par voie d'accession dans ce système juridique (Section I). La classification des biens en meubles et immeubles est même dans l'article 174 du Code civil vietnamien. Mais ce texte ne mentionne pas les animaux lors de la distinction des meubles et immeubles. L'acquisition de la propriété est donc différente selon les animaux domestiques ou le bétail, les animaux de basse-cour ou les volailles et les animaux aquatiques<sup>479</sup> (Section II).

### Section I. Dans le droit français

**310.** Au point de vue juridique en France, les animaux peuvent être divisés en trois catégories. En premier lieu, ce sont les animaux sauvages ou non domestiques ou les gibiers. L'article R411-5 et R413-8 du Code de l'environnement donnent la définition des espèces animales non domestiques comme celles qui n'ont pas subi de modification par sélection de la part de l'homme. Puisque ils sont *res nullius*<sup>480</sup>, les animaux sauvages ne sont pas sous la dépendance de l'homme. C'est-à-dire qu'ils n'appartiennent à personne, dont l'usage est commun à tous<sup>481</sup>. Ils s'acquièrent par la

---

<sup>478</sup> G. CORNU, *op. cit.*, n° 14 ; Y. STRICKLER, *Les biens*, Paris : Presse Universitaire de France, 2006, n° 64 ; J.-P. MARGUÉNAUD, *L'animal en droit privé*, Paris : Presse Universitaire de France, 1993, p. 18 et s.

<sup>479</sup> Art. 242, 243, 244 C. civ. vn.

<sup>480</sup> V. *supra*, n° 254, note 379.

<sup>481</sup> Art. 714 C. civ. fr.



règle juridique de l'occupation. La chasse est un moyen d'acquérir ces animaux. En second lieu, les animaux domestiques, également appelés animaux de compagnie ou ceux de la ferme, sont considérés comme les animaux appartenant à des populations animales sélectionnées ou dont les deux parents appartiennent à des populations animales sélectionnées<sup>482</sup>. Comme le Code civil français dans son article 528 les indique, sont meubles par leur nature les animaux qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre et se meuvent par eux-mêmes. Ainsi, juridiquement, les animaux domestiques sont réputés comme un bien meuble, une chose matérielle au même titre qu'une table ou encore une voiture, sur lequel le propriétaire exerce un droit de propriété. La propriété de ces animaux, notamment leur croît, est acquise par voie d'accession<sup>483</sup> (§ 3). Entre les animaux sauvages et les animaux domestiques, le droit soumet à un régime particulier des animaux « semi-sauvages » qui, à la différence du gibier, ont des habitudes sédentaires. Le Code civil français donne une exception dans laquelle ils peuvent être considérés comme des biens immeubles par destination (§ 1). Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas aux animaux de basse-cour (§ 2).

## **§ 1. Le droit du propriétaire sur les animaux qui sont immeuble par destination**

**311.** Les animaux étant immeubles par destination qui sont définis dans le Code civil français (1) peuvent être appropriés par voie d'accession (2).

### ***1. La définition des animaux qui sont immeuble par destination***

**312.** Les immeubles par destination sont les biens qui, physiquement, sont des meubles, mais le droit les considère fictivement comme immeubles parce qu'ils sont l'accessoire d'un fond et qu'il est opportun de maintenir ce lien entre le fond et ses

---

<sup>482</sup> Art. 1 de l'arrêté du 11 août 2006 fixant la liste des espèces, races ou variétés d'animaux domestiques.

<sup>483</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 64 et s.

accessoires<sup>484</sup>. C'est une règle importante concernant le droit d'accession des biens, y compris des animaux<sup>485</sup>. L'article 524 du Code civil français précise que les animaux que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination. L'artifice du texte soumet les immeubles par destination au même régime juridique que l'immeuble auquel ils sont attachés. Sous certaines conditions (a), l'immobilisation par destination peut revêtir une des deux modalités (b) et n'est pas toujours sans limite (c).

### **a. Les conditions de l'immobilisation par destination**

**313.** Pour l'immobilisation par destination, deux conditions de l'identité de propriétaire (i) et du rapport de destination (ii) sont requises.

#### i. L'identité de propriétaire

**314.** La première condition réside dans l'unité de propriété sur les deux types des biens selon lesquels le principal est un immeuble par nature et un autre est aussi un meuble par nature. De plus, ce meuble et immeuble appartiennent au même propriétaire au moment où se pose la question de qualifications. La jurisprudence donne la même solution quand elle dit que vu l'article 524 du Code civil, il résulte de ce texte que seul peut conférer à des objets mobiliers le caractère d'immeuble par destination celui qui est propriétaire à la fois des objets mobiliers et de l'immeuble au service duquel il les a placés<sup>486</sup>. C'est-à-dire que chaque fois qu'un immeuble par destination est vendu ou volé séparément de l'immeuble par nature dont il est accessoire, il cesse d'être un immeuble par destination et redevient un meuble.

---

<sup>484</sup> **AUBRY et RAU**, *op. cit.*, 1961, n° 16 ; **Ph. MALAURIE, L. AYNES**, *op. cit.*, n° 138 ; **P. GULPHE**, *L'immobilisation par destination*, Thèse Paris, 1943, n°s 78 et s ; **G. GOUBEAUX**, *La règle accessoire en droit privé*, n°s 252 et s.

<sup>485</sup> V. *supra*, n° 309, note 478.

<sup>486</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 mars 1980, *Bull. Civ. III*, n° 51 ; **A. ROBERT**, « Biens et droits réels », *D. 1980*, IR, p. 477.

En outre, l'immobilisation des animaux n'est possible que lorsque la chose mobilière est dans le même patrimoine que la propriété du fonds. Mais, si la destination des biens meubles a été le fait d'un locataire ou d'un fermier ou d'un usufruitier<sup>487</sup> de l'immeuble, l'immobilisation ne peut pas jouer<sup>488</sup>. La raison est que l'immobilisation par destination a lieu dans l'intérêt du fonds et le propriétaire est le seul représentant de cet intérêt<sup>489</sup>.

## ii. Le rapport de destination

**315.** La seconde condition réside donc dans l'établissement par ce même propriétaire d'un lien ou d'un rapport de destination entre ses deux biens. La seule volonté du propriétaire est nécessaire pour conduire à l'immobilisation d'un meuble<sup>490</sup>, mais n'est pas suffisante<sup>491</sup>. Comme l'écrit de M. Terré dans sa thèse, la destination n'est pas synonyme d'intention. L'intention est un phénomène purement volontaire, la destination suppose en outre que le bien soit susceptible de servir à l'utilisation du fonds<sup>492</sup>. La jurisprudence précise que la qualité d'un immeuble par destination dépend de conditions fixées par la loi et 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 pas eu soit séparation effective entre immeuble par nature et immeuble par destination, soit aliénation de l'un ou de l'autre<sup>493</sup>.

---

<sup>487</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 153 et s.

<sup>488</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 18 février 1957 : *D.* 1957, JP, p. 249 ; C. Cass., Civ. 2<sup>e</sup>, 5 avril 1965, *JCP* 1965. II. 14233.

<sup>489</sup> **G. BAUDRY-LACANTINERIE et M. CHAUVEAU**, *Traité théorique et pratique de droit civil, Des biens*, Paris : Librairie de la société du recueil G<sup>al</sup> des lois et des arrêts, 2<sup>e</sup> éd., 1899, n<sup>o</sup> 59 ; **G. MÉMETEAU**, *Droit des biens*, Orléans : Éditions Paradigme – CPU, 2<sup>e</sup> éd., 2003, p. 17.

<sup>490</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 3 juin 1958, *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 283 ; C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 18 mars 1968, *Bull. Civ. I*, n<sup>o</sup> 101 ; C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 13 avril 1999, *inédit au Bulletin*, pourvoi n<sup>o</sup> 96-21912.

<sup>491</sup> C. Cass., Civ., 27 juin 1944 : *Gaz. Pal.* 1944, 2, p. 97.

<sup>492</sup> **F. TERRÉ**, *L'influence de la volonté individuelle sur les qualifications*, Paris: LGDJ, 1957, n<sup>o</sup> 70.

<sup>493</sup> C. Cass., Civ., 27 juin 1944, *DC.* 1944, p. 93, note **A. CHÉRON** ; *JCP G* 1945. II. 2782, note **G. TOUJAS** ; **H. SOLUS**, « Propriété et droit réel », *RTD. Civ.* 1945, p. 127.

Ce rapport de destination concernant les animaux est susceptible de revêtir une des deux modalités essentielles ci-dessous<sup>494</sup>.

### **b. La modalité de l'immobilisation par destination**

**316.** Le lien de destination dans le cas de l'immobilisation des animaux est un lien d'affectation du meuble au service de l'immeuble. Ce type de lien de destination résulte de l'article 524 du Code civil français. Mais les meubles visés par ce texte ne doivent pas être liés physiquement à leur support pour devenir des immeubles par destination<sup>495</sup>. Le Code 1804, dans son article 528, par une rédaction, au demeurant ambiguë, a assimilé jusqu'ici l'animal et la chose inanimée. Il dispose simplement que « les objets » que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination. Depuis la modification dans l'article 24 de la loi n° 99-5 du 6 janvier 1999 relative aux animaux dangereux et errants et à la protection des animaux<sup>496</sup>, la distinction entre « les animaux et les objets » qui sont immeubles par destination dans le texte du Code civil est nettement affirmé. Aux termes de l'article 528 du Code, sont meubles par leur nature les animaux et les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre. Mais, les animaux, les choses animées<sup>497</sup>, se meuvent

---

<sup>494</sup> L'avant-projet de réforme du droit des biens propose d'énoncer dans son article 528 que sont immeuble par leur destination « les meubles attachés ou affectés à un immeuble par propriétaire commun ». Le lien de destination peut consister donc soit en un lien d'affectation soit en lien d'attache à perpétuelle demeure. Le dernier rapport est détaillé par l'article 525 du Code civil français. Ce texte énumère trois procédés d'attacher le meuble à l'immeuble à perpétuelle demeure.

- le scellement en plâtre ou à chaux ou à ciment ou tout autre mode d'attache qui empêche que les meubles puissent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.
- l'incorporation des glaces, tableaux et autres ornements dans la boiserie.
- l'aménagement d'une niche pratiquée exprès pour les recevoir une statue, même si celle-ci peut être enlevée sans fracture ou détérioration.

<sup>495</sup> **R. BOFFA**, *La destination de la chose*, Tome 32, Paris : Lextenso éditions, 2008, n° 142.

<sup>496</sup> **S. ANTOINE**, « La loi n° 99-5 du 6 janvier 1999 et la protection animale », *D. 1999*, I, p. 167.

<sup>497</sup> V. *supra*, n° 309, note 478.

par eux-mêmes, par opposition aux choses inanimées, ne puissent changer de place que par l'effet d'une force étrangère. La nouvelle rédaction permet *a priori*<sup>498</sup> d'appliquer deux modalités de déplacement, soit *proprio motu*<sup>499</sup>, soit par l'effet d'une force extérieure.

**317.** Pour l'immobilisation, le meuble par nature doit tendre au service non pas de l'homme, du propriétaire, mais du fonds, de l'immeuble par nature<sup>500</sup> pour en améliorer le rendement, la productivité. L'article 524 du Code civil français propose une liste des animaux considérés comme des immeubles par destination<sup>501</sup> en raison de leur affectation à l'exploitation agricole d'un fonds<sup>502</sup>. Elle comprend les animaux attachés à la culture, les pigeons des colombiers, les lapins des garennes, les ruches à miel, les poissons des eaux non visées à l'article 402 du Code rural et des plans d'eau visés aux articles 432 et 433 du même Code. Le critère de l'immobilisation par destination des animaux apparaît dès que l'article 522 du Code civil précise que les animaux que le propriétaire du fonds livre au fermier ou au métayer pour la culture, estimés ou non, sont censés être immeubles tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention. Au contraire, ceux qu'il donne comme cheptel à d'autres qu'au fermier ou métayer sont meubles. D'autre part, si, en effet, le propriétaire change la destination, par exemple, vend le cheptel au fermier, ou encore rattache à une autre exploitation, les animaux redeviendront meubles. Dans ces cas, ces animaux ne feront plus partie du

---

<sup>498</sup> **H. ROLAND**, *Lexique juridique*, Paris : LexisNexis Litec, 5<sup>e</sup> éd., 2010, p. 32.

<sup>499</sup> *Ibid*, p. 283.

<sup>500</sup> Rappr. quant au chien guide d'aveugle considéré comme une prothèse vivante au service de la personne non voyant : TGI Lille, 23 mars 1999, *D. 1999, JP*, I, p. 350, note **X. LABBÉE**.

<sup>501</sup> La liste des biens considérés comme des immeubles par destination dans l'article 524 du Code civil français n'est pas limitative ; V. également *infra*, n° 318.

<sup>502</sup> Les biens d'équipement et de production qui sont affectés à l'exploitation d'un immeuble sont regroupés en quatre grandes catégories. Il s'agit d'exploitation agricole, commerciale, industrielle et artisanale ou même civil.

même patrimoine ou serviront à la culture d'un autre immeuble<sup>503</sup>. Dès lors, les animaux qui redeviennent meubles peuvent être appropriés par voie d'accession.

## ***2. L'appropriation des animaux qui sont immeuble par destination***

**318.** Les animaux dans l'article 522 et 524 du Code civil français<sup>504</sup> sont fictivement immobilisés en vue de maintenir l'unité de l'exploitation à laquelle ils sont associés. Mais, naturellement, ils sont meubles puisque la nature leur permet de se mouvoir par eux-mêmes. Ces meubles unis à un immeuble sont atteints par le jeu de l'accession. Le Code civil, dans l'article 564, prévoit que les pigeons, lapins, poissons sont appropriés s'ils passent dans un autre colombier, garenne ou plan d'eau visé aux articles L. 431-6 et L. 431-7 du Code de l'environnement. En revanche, l'absence des poissons des étangs constitue vraisemblablement une inadvertance des rédacteurs, sans conséquence d'ailleurs, la liste de l'article 524 n'étant pas limitative<sup>505</sup>. Dans ces cas, l'accession peut, selon des modalités différentes, entraîner l'appropriation de ces animaux sédentaires. D'après l'article 564 du Code civil, ils appartiennent au propriétaire de ces objets, c'est-à-dire au propriétaire de la garenne, de l'étang ou du colombier, autrement dit de l'immeuble où ils gâtent. En principe, sous réserve de certaines conditions, par accession, le maître de l'immeuble où les animaux se sont installés acquiert leur propriété (a). Une autre espèce domestique peut devenir la propriété de celui sur le fonds duquel elle s'établit, mais sans même la médiation de l'aménagement qui lui est si particulier. C'est le cas des abeilles (b).

### **a. L'appropriation des animaux sédentaires par accession**

**319.** Pour appropriation des animaux sédentaires par le jeu d'accession, deux conditions sont requises. Ceci est relatif au comportement des animaux et celui de l'homme. Juridiquement, l'article 564 du Code civil français prend en compte une

---

<sup>503</sup> V. *supra*, n° 314.

<sup>504</sup> V. *supra*, n° 317.

<sup>505</sup> **W. DROSS**, *Le mécanisme de l'accession. Eléments pour une théorie de la revendication en valeur*, Thèse de l'Université Nancy II, 2000, n° 31, note 60 ; V. *supra*, n° 317, note 501.

caractéristique essentielle de l'animal qui concerne son aptitude à se mouvoir. La condition *sine qua non*<sup>506</sup> des bêtes est leur déplacement d'un fonds à un autre et plus précisément, d'un aménagement spécial à un aménagement de même type incorporé à un fonds différent. Pour que l'accession se réalise, il faut que ces animaux se fixent à l'endroit aménagé vers lequel ils sont se déplacés. S'ils conservent l'esprit de retour vers leur colombier, leur garenne... d'origine, ils ne changent pas de propriétaire<sup>507</sup>. Dès lors, la première condition est remplie si la bête perd l'habitude de chercher refuge<sup>508</sup> chez son propriétaire initial<sup>509</sup>.

**320.** En outre, l'article 564 du Code civil exige également les conditions relatives au comportement de l'homme. D'après ce texte, les animaux qu'il vise n'ont pas été attirés par fraude ou artifice. La fraude paralyse l'effet que la loi attache en principe au déplacement de ces animaux. Les juges du fond sont souverains pour apprécier le caractère frauduleux des moyens employés pour attirer les animaux sur un fonds. Ainsi, n'est pas frauduleux le fait de placer dans la clôture des trappes permettant aux animaux d'entrer mais non plus de sortir<sup>510</sup>. La solution est même en matière piscicole<sup>511</sup>. Si une telle fraude est constituée, les animaux doivent être considérés comme n'ayant pas changé de propriétaire. Le propriétaire initial pourra donc les revendiquer, à condition de pouvoir faire la preuve de son droit<sup>512</sup>. Faute de faire cette preuve, une action en dommages-intérêts est possible en raison de la faute consistant en l'emploi de ces

---

<sup>506</sup> V. *supra*, n° 108, note 126.

<sup>507</sup> **G. BAUDRY-LACANTINERIE** et **M. CHAUVEAU**, *op. cit.*, 1899, n° 427.

<sup>508</sup> Notamment la nuit s'il agit d'un pigeon.

<sup>509</sup> **J.-P. MARGUÉNAUD**, *op. cit.*, p. 265.

<sup>510</sup> C. Cass., Req., 22 juillet 1861 : *DP. 1861*, 1, p. 475 ; *S. 1861*, 1, p. 825.

<sup>511</sup> CA Bordeaux, 20 février 1888 : *DP. 1889*, 2, p. 161 ; CA Nancy, 12 janvier 1998 : *JurisData* n° 1998-045281.

<sup>512</sup> **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 178 ; **A. COLIN**, **H. CAPITANT**, *op. cit.*, 1931, n° 848 ; **AUBRY** et **RAU**, *op. cit.*, n° 204.

moyens frauduleux, même si la détermination de la consistance du préjudice risque d'être délicate<sup>513</sup>.

**321.** Contrairement aux animaux sédentaires, les abeilles sont appropriées différemment.

#### **b. Le cas particulier d'abeilles**

**322.** En tant qu'animaux semi-sauvages aux habitudes sédentaires, les essaims d'abeilles doivent obéir pleinement aux dispositions de l'article 564 du Code civil. Mais, le Code rural et de la pêche maritime en décide autrement. Son article L. 211-9 permet au propriétaire de l'essaim de le revendiquer entre les mains du propriétaire du fonds sur lequel il s'est nouvellement établi. Cette action en revendication n'est toutefois ouverte qu'à condition que le propriétaire ait continué à suivre l'essaim. Si cette revendication est exercée, le propriétaire du fonds doit laisser le propriétaire de l'essaim pénétrer sur son terrain pour le reprendre, quitte alors à être indemnisé des éventuels dommages causés à cette occasion. S'il s'y oppose, il engage sa responsabilité civile à son égard<sup>514</sup>. Il existe une différence importante avec les animaux visés par l'article 564 du Code civil qui doivent, pour changer de propriétaire par voie d'accession, se fixer en endroit qui n'est pas quelconque. De plus, en posant la condition de cessation de la poursuite de l'essaim par son propriétaire initial, l'article L. 211-9 du Code rural et de la pêche maritime se distingue de l'article 564 du Code civil qui se soucie seulement du comportement des animaux et de celui de l'accédant. L'article 564 du Code civil, néanmoins, ne s'applique pas aux animaux de basse-cour.

## **§ 2. Le droit du propriétaire sur les animaux de basse-cour**

**323.** A la différence des pigeons, lapins, poissons désignés dans l'article 564 du Code civil, l'article 211-4 I du Code rural et de la pêche maritime consacre une autre solution pour le cas spécifique des animaux de basse-cour. D'après ce texte, les volailles

---

<sup>513</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code, Article 556 à 564*, Fasc. unique, 19 mars 2008, n° 59.

<sup>514</sup> C. Cass, Civ., 24 janvier 1877 : *DP. 1877*, 1, p 164.



et autres animaux de basse-cour qui s'enfuient dans les propriétés voisines ne cessent pas d'appartenir à leur maître quoi qu'il les ait perdus de vue. L'action en revendication est néanmoins enfermée par l'alinéa 2 de ce texte dans le délai préfix d'un mois courant à compter de la déclaration faite en mairie par le propriétaire du fonds sur lequel ils se sont enfuis. Ce texte ne s'appliquant pas au cas de vol. La revendication demeure possible dans cette hypothèse selon les termes du droit commun, soit trente ans si elle est exercée contre le voleur lui-même, ou trois ans si elle l'est contre un ayant cause de celui-ci<sup>515</sup>.

**324.** Les animaux en général, qui comprennent les pigeons, lapins, poissons, les animaux de basse-cour ou les animaux domestiques, étant animés<sup>516</sup> donnent naissance à leur progéniture. La propriété de leur croît est acquise par voie d'accession<sup>517</sup>.

### **§ 3. Le droit du propriétaire sur le croît des animaux**

**325.** Les animaux, surtout les animaux domestiques qui sont de petites ou grosses bêtes, sont gardés à la maison comme animal de compagnie. Par exemple, un chat, un chien, un oiseau ou même des rongeurs deviennent presque des membres de la famille. Les animaux de la ferme sont aussi considérés comme domestiques, comme le cheval, le bœuf et même les poules<sup>518</sup>. Tous ces animaux animés<sup>519</sup> font naître leurs petits. Traduisant des idées exprimées par l'article 546 du Code civil français selon laquelle la propriété d'une chose donne droit sur tout ce qu'elle produit naturellement, l'article 547 du même Code décide que le croît des animaux appartient au propriétaire par droit d'accession. Il s'agit de la naissance d'un ou plusieurs petits et de la détermination du propriétaire bénéficiaire de l'accession. Conformément aux lois de la nature, c'est le

---

<sup>515</sup> C. civ. fr., art. 2276, al. 2 : celui qui a perdu ou auquel il a été volé une chose peut la revendiquer pendant trois ans à compter du jour de la perte ou du vol, contre celui dans les mains duquel il la trouve.

<sup>516</sup> V. *supra*, n° 309, note 478, n° 316, note 497.

<sup>517</sup> V. *supra*, n° 310.

<sup>518</sup> *Ibid.*

<sup>519</sup> V. *supra*, n° 309, note 478, n° 316, note 497, n° 324.

propriétaire de la femelle qui a mis bas. Cette détermination, en principe, ne fait pas de difficultés. Elle peut cependant surgir lorsque la propriété a été transférée en cours de gestion. La question ici est que le bénéficiaire de l'accession est celui qui est propriétaire de la femelle au moment de la naissance ou celui qui est au moment de la conception. Normalement, le vendeur qui a soupçonné que la bête qu'il a cédée a pu être gravide exige une majoration du prix. Par contre, si le vendeur se trouve fort étonné, à défaut de réserve lors de la conclusion du contrat, le propriétaire de femelle, par droit d'accession dans les termes de l'article 547 du Code civil, devient propriétaire du petit qu'elle met bas quelques temps après la vente<sup>520</sup>.

**326.** Contrairement au droit français, l'ancien et le nouveau Code civil vietnamien<sup>521</sup> ne mentionnent jamais les animaux lors de la distinction des différentes catégories de biens. Ils sont désignés seulement dans les dispositions concernant l'acquisition de la propriété.

## **Section II. Dans le droit vietnamien**

**327.** Comme le droit français, les animaux dans le droit vietnamien sont les biens animés<sup>522</sup>. Pour les approprier, le Code civil vietnamien distingue les animaux domestiques ou le bétail (§ 1), les animaux de basse-cour ou les volailles (§ 2) et les animaux aquatiques (§ 3).

### **§ 1. Le droit du propriétaire sur les animaux domestiques**

**328.** Il faut définir les animaux domestiques (1) avant de connaître leur appropriation (2) dans le droit vietnamien.

#### ***1. La définition des animaux domestiques***

---

<sup>520</sup> TGI Seine, 14 octobre 1964 : *Gaz. Pal.* 1965, 1, p.77.

<sup>521</sup> Jusqu'à maintenant, il existe deux Codes civils au Vietnam, qui comprennent l'ancien en 1995 et le nouveau en 2005.

<sup>522</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 309 et s.

**329.** Les animaux domestiques sont précisément le bétail en droit vietnamien, surtout dans les dispositions concernant l'acquisition de la propriété dans son Code civil. A la différence du droit français, parce que le système juridique vietnamien ne donne pas la définition des animaux domestiques<sup>523</sup> ou du bétail, il faut la déterminer dans le langage courant. Aux termes de dictionnaire vietnamien de Monsieur Ho Ngoc Duc<sup>524</sup>, le bétail concerne les animaux à fourrure gardés à la maison, par exemple, les bovins, les porcs ou les chiens, etc. Il est un terme collectif qui désigne l'ensemble des bêtes d'élevage, excepté ceux de basse-cour et d'aquaculture. Les animaux le constituant forment un troupeau. Le gros bétail comme bovin, cheval, mulet, âne et le petit bétail comme mouton, chèvre, porc sont distingués<sup>525</sup>. Pour approprier les animaux domestiques, le Code civil vietnamien, dans son article 242, les classe en le bétail ou les animaux domestiques et ceux laissés en liberté conformément aux coutumes locales.

## ***2. L'appropriation des animaux domestiques***

**330.** A la différence du droit français<sup>526</sup>, l'article 242 du Code civil vietnamien demande la personne qui trouve du bétail ou des animaux domestiques égarés de les garder et les nourrir et d'informer sa découverte au Comité populaire de commun où elle habite pour qu'il puisse procéder à la publicité de la découverte et en rechercher le propriétaire. Le dernier peut revendiquer son bétail ou ses animaux domestiques égarés à condition de rembourser à l'auteur de leur découverte les frais de garde et de nourriture et tous les autres frais qui auraient été engagés. L'action en revendication est néanmoins enfermée par l'alinéa 2 de ce texte dans le délai de six mois à compter du jour où la publicité de la découverte a été faite. C'est-à-dire que si personne ne les a réclamés, le bétail ou les animaux domestiques égarés, par voie d'accession, deviennent

---

<sup>523</sup> V. *supra*, n° 310.

<sup>524</sup> V. également la définition du bétail dans le dictionnaire vietnamien en ligne. Disponible sur l'Internet : <<http://vdict.com/gia%20s%C3%BAC.3.0.0.html>> (consulté le 07/12/2011).

<sup>525</sup> Disponible sur l'Internet : <<http://fr.wikipedia.org/wiki/B%C3%A9tail>> (consulté le 07/12/2011).

<sup>526</sup> V. *supra*, n°s 318 et s.

propriété de celui qui les a trouvés. Ce délai est porté à un an lorsqu'il s'agit de bétail ou d'animaux domestiques laissés en liberté conformément aux coutumes locales. En fixant le délai de revendication du bétail ou des animaux domestiques, le droit vietnamien distingue le bétail ou les animaux domestiques ou ceux laissés en liberté selon les coutumes locales.

**331.** Pour le croît du bétail ou des animaux domestiques, bien qu'il n'existe pas la dénomination du droit d'accession dans le droit vietnamien, naturellement, leur propriétaire acquiert les petits par voie d'accession comme le droit français. Dans le cas où le propriétaire récupère leur bétail ou leurs animaux domestiques égarés, le Code civil vietnamien, dans l'alinéa 3 de son article 242, donne à celui qui les a trouvés le droit de conserver la moitié des petits nés pendant la durée de la garde. Il doit cependant indemniser le propriétaire si par faute intentionnelle il a causé la mort du bétail ou des animaux domestiques dont il a la garde. Mais l'article 242 du Code civil vietnamien ne s'applique pas aux animaux de basse-cour.

## **§ 2. Le droit du propriétaire sur les animaux de basse-cour**

**332.** Les animaux de basse-cour qui peuvent être appropriés par voie d'accession (2) ne sont pas définis dans le droit vietnamien (1).

### ***1. La définition les animaux de basse-cour***

**333.** Le droit civil vietnamien, dans son article 243, considère les animaux de basse-cour comme les volailles. D'après la définition déjà employée au sujet des animaux domestiques, parce que le droit vietnamien ne détermine pas la notion des animaux de basse-cour ou des volailles, il faut les préciser dans le langage courant. Le dictionnaire vietnamien dit que les animaux de basse-cour sont ceux d'élevage à la maison tels que les poulets, canards, oies, colombes, etc<sup>527</sup>. Une basse-cour d'élevage est un élevage, non industriel et de petite taille. Elle est considérée comme les petits animaux domestiques ou sauvages destinés ou non à la consommation, y compris de basse-cour,

---

<sup>527</sup> **Dictionnaire vietnamien en ligne.** Disponible sur l'Internet : <http://vdict.com/gia%20c%E1%BA%A7m%20,3,0,0.html> (consulté le 07/12/2011).

basse-cour de ferme, basse-cour paysanne, basse-cour campagnarde, basse-cour familiale. Sa finalité est double. D'une part, elle produit de la viande, des œufs ou d'autres produits (plumes ou duvet...) à des fins de consommation personnelle ou de commercialisation locale, d'autre part, elle peut entretenir de petits animaux pour l'agrément d'esthétique, de reproduction, soins ou compagnie, tout en les consommant ou pas<sup>528</sup>. Certainement, comme le bétail ou les animaux domestiques, grâce au droit d'accession, les animaux de basse-cour ou les volailles peuvent être appropriés.

## ***2. L'appropriation des animaux de basse-cour***

**334.** Selon le sujet de l'appropriation de bétail ou d'animaux domestiques déjà évoqué, l'article 243 du Code civil vietnamien exige que celui qui trouve des volailles égarées soit tenu d'en déclarer publiquement la découverte pour permettre la recherche de leur propriétaire. En fait, comme le droit français, d'après l'alinéa 2 de ce texte, le propriétaire des animaux de basse-cour ou volailles égarés peut les récupérer pendant un mois à compter du jour où la publicité de la découverte a été faite. Mais, il lui faut rembourser à la personne qui les a trouvés tous les frais pendant la durée de leur garde. Après ce délai, ce propriétaire n'a pas le droit de revendication de ses animaux de basse-cour ou volailles. C'est-à-dire que celui qui les a découverts, par voie d'accession, devient le propriétaire de ces animaux.

**335.** C'est sûr que le propriétaire des animaux de basse-cour ou volailles acquiert également leur progéniture. S'ils passent à l'autre endroit et ne peuvent pas retourner vers leur origine, mais finalement, leur propriétaire peut les trouver et les récupérer, le droit vietnamien, dans l'alinéa 3 de l'article 243 du Code civil, permet à la personne qui a découvert les animaux de basse-cour ou volailles égarés de percevoir les fruits<sup>529</sup> qui en sont issus pendant la durée de la garde. Dans ce cas, les fruits de ces animaux produisent leur progéniture. Par exemple, un œuf de poule qui donnera naissance à une autre poule. Ici, à la différence de l'appropriation des animaux domestiques ou du

---

<sup>528</sup> **Wikipédia**, *Basse-cour d'élevage* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://fr.wikipedia.org/wiki/Basse-cour\\_d%27%C3%A9levage](http://fr.wikipedia.org/wiki/Basse-cour_d%27%C3%A9levage)> (consulté le 07/12/2011).

<sup>529</sup> Ce sont les fruits naturels dans le droit vietnamien (V. *supra*, n<sup>os</sup> 123 et s).

bétail<sup>530</sup>, le tiers qui a trouvé les animaux de basse-cour ou volailles égarés peut acquérir totalement la propriété du croît de ces animaux.

**336.** A côté de l'appropriation des animaux domestiques ou de bétail et des animaux de basse-cour ou volailles, le droit vietnamien rajoute les dispositions concernant les animaux aquatiques.

### **§ 3. Le droit du propriétaire sur les animaux aquatiques**

**337.** Le Code civil vietnamien réserve un article 244 pour l'acquisition de la propriété d'animaux aquatiques comme les poissons, les crustacées, etc. Ce sont naturellement des animaux vivant dans l'eau. L'appropriation de ces animaux ressemble à celle du droit français, précisément, comme la disposition à l'article 564 du Code civil français qui concerne le droit d'accession des animaux étant immeuble par destination. Aux termes de l'article 244 du Code civil vietnamien, si des animaux aquatiques appartenant à une personne rejoignent par l'effet d'un déplacement naturel, des rizières, des étangs ou des lacs appartenant à autrui, ils deviennent propriété du propriétaire des rizières, des étangs ou des lacs considérés. Le déplacement naturel de ces animaux signifie que leur mouvement n'est pas attiré par fraude et artifice.

**338.** En revanche, d'après l'alinéa 2 de l'article 244 du Code civil vietnamien, si ces animaux aquatiques présentent des signes distinctifs permettant leur identification, le propriétaire des rizières, des étangs ou des lacs d'accueil doit en déclarer publiquement la découverte pour permettre la recherche de leur propriétaire. A l'expiration du délai d'un mois à compter du jour où la publicité de la découverte a été faite, personne ne les a réclamés, ces animaux deviennent propriété du propriétaire des rizières, des étangs ou des lacs d'accueil.

**339.** C'est sûr que le propriétaire des animaux aquatiques, par voie d'accession, a le droit de propriété de leur géniture. Cependant, le droit vietnamien ignore le croît des animaux aquatiques si ces animaux sont gardés et nourris par un tiers mais leur

---

<sup>530</sup> V. *supra*, n° 331.

propriétaire les revendique. Deux cas peuvent donc arriver. En premier lieu, si les animaux aquatiques égarés donnent directement la naissance à leurs petits, l'alinéa 3 de l'article 242 peut s'appliquer. C'est-à-dire que celui qui les a trouvés a le droit de conserver la moitié des petits nés pendant la durée de la garde<sup>531</sup>. En second lieu, si les animaux aquatiques égarés produisent les fruits comme le frai de poisson avant d'avoir les petits, le tiers qui les a découverts peut percevoir les fruits<sup>532</sup> qui en sont issus pendant la durée de la garde, de plus, il peut acquérir totalement la propriété du croît des animaux aquatiques égarés. C'est également le cas de la production des animaux de basse-cour ou volailles égarés dans l'alinéa 3 de l'article 243 du Code civil vietnamien quand leur propriétaire les récupère.

**340.** En conclusion, les animaux dans le droit français et celui vietnamien sont considérés comme les biens. Ils peuvent être appropriés par voie d'accession s'ils passent à un endroit déplacé et ne peuvent pas retourner à l'origine. Pour les animaux de basse-cour, conformément au droit français, l'action en revendication est enfermée dans le délai préfix d'un mois courant à compter de la déclaration faite en mairie par le propriétaire du fonds sur lequel ils se sont enfuis. Le droit vietnamien est différent quand il donne au propriétaire de tous les animaux le droit de leur récupération dans un certain délai selon le bétail ou les animaux domestiques, les volailles ou les animaux de basse-cour et les animaux aquatiques depuis la publicité de leur découverte.

**341.** Parce que les animaux sont les choses amovibles, ils donnent leur naissance à progéniture. D'après le droit français et vietnamien, les petits appartiennent au propriétaire de ces animaux à l'aide du droit d'accession. Toutefois, le droit vietnamien ajoute que le tiers qui a trouvé les animaux égarés peut percevoir tous les fruits ou la moitié des petits de ces animaux.

**342.** Tandis que le système juridique français précise le droit d'accession des animaux étant immeuble par destination qui ne s'applique pas aux animaux de basse-cour, en distinguant le bétail ou les animaux domestiques, les volailles ou les animaux

---

<sup>531</sup> V. *supra*, n° 331.

<sup>532</sup> Ce sont les fruits naturels dans le droit vietnamien (V. *supra*, n° n<sup>os</sup> 123 et s).

de basse-cour et les animaux aquatiques et les donnant le droit d'appropriation, le système juridique vietnamien est plus détaillé que le français.



## CONCLUSION DU TITRE II

**343.** L'accession due au seul fait de la nature peut faire acquérir au propriétaire d'un immeuble certains meubles ou certains immeubles. Dans le droit français, les articles 556 à 563 du Code civil règlent l'attribution de la propriété de certains biens tels que les îles, alluvions, avulsions, lais et relais, apparus au voisinage de pièces d'eau courante ou cours d'eau, stagnante qui comprend étangs et lacs ou maritime, mer et océan. D'autre part, l'article 564 du Code civil qui ne s'applique pas aux animaux de basse-cour prévoit l'attribution des animaux sédentaires au maître de l'immeuble sur lequel ils gâtent. Le propriétaire de ces animaux, par voie d'accession, peut acquérir également la propriété de leur croît.

**344.** Contrairement au droit français, au Vietnam, il n'existe que le droit des eaux dans le droit public. Quant au droit privé, il n'y a aucune disposition concernant le droit des eaux, sauf un seul article 200 du Code civil qui ne confirme que la propriété du cours d'eau, des eaux de sources, étangs et lacs appartiennent à l'Etat. Il existe donc une lacune du droit d'accession naturelle relative au déplacement des eaux dans le système juridique vietnamien. Dans le Code civil, bien que les animaux ne soient pas mentionnés lors de la distinction des biens, ils apparaissent dans les dispositions de l'acquisition de la propriété. Pour se les approprier par voie d'accession, le Code civil vietnamien distingue les animaux domestiques ou le bétail, les animaux de basse-cour ou les volailles et les animaux aquatiques. C'est la différence entre le droit français et le vietnamien.

# CONCLUSION DE LA PARTIE I

**345.** Selon le Code civil français, en vertu de l'article 712, la propriété s'acquiert par accession ou incorporation. Ce mode d'acquisition de la propriété est naturel lorsqu'elle se produit sans le fait de l'homme. Cette acquisition quelquefois est une conséquence du droit de propriété. Par exemple, conformément à l'article 547 du Code civil français, les fruits naturels ou industriels de la terre, les fruits civils appartiennent au propriétaire par droit d'accession. D'ailleurs, d'après l'article 582 du Code civil français, l'usufruitier qui a le droit de jouir peut percevoir aussi tous les fruits de la chose. L'article 549 du Code permet également au possesseur de bonne foi de faire les fruits siens. C'est les cas du droit d'accession sur ce qui est produit par la chose dans le droit français.

**346.** Contrairement au droit français, il n'existe pas la nomination du droit d'accession dans le droit vietnamien. Mais, beaucoup de dispositions réparties et similaires du droit français concernant l'accession sont trouvées dans le Code civil vietnamien<sup>533</sup>. D'après l'article 235 du Code civil vietnamien, le propriétaire ou l'usager d'un bien devient propriétaire des fruits issus du bien à compter de leur perception. L'usager en ce cas peut être l'usufruitier en droit français. En réalité, selon l'article 194 du Code civil vietnamien, le propriétaire peut transférer le droit de jouissance au tiers par l'effet d'un contrat, par exemple, le louage des choses aux termes de l'article 480 du Code ou le prêt à usage précisé dans l'article 512. On ne peut pas, en revanche, dire qu'il existe de régime systématiquement juridique de l'usufruit dans le droit civil vietnamien. L'usufruit est une notion pratique et économique plutôt que juridique en droit vietnamien. Malgré la différence de la notion de possession entre les deux systèmes juridiques français et vietnamien, le possesseur de bonne foi dans le dernier, d'après l'alinéa 2 de l'article 194 du Code, peut également percevoir les fruits de la chose qui en sont issus.

---

<sup>533</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 60 et s.

**347.** Dans le droit français, l'accession naturelle de la chose comprend aussi l'accession par incorporation. L'incorporation naturelle d'un immeuble à un autre, telle qu'elle est envisagée par le Code civil français, est dans diverses circonstances l'effet du mouvement des eaux. Les articles 556 à 563 du Code civil règlent l'attribution de la propriété de certains biens tels que les îles, alluvions, avulsions, lais et relais, apparus au voisinage de pièces d'eau courante ou cours d'eau, stagnante qui comprend étangs et lacs ou maritime, mer et océan. A côté des eaux, les immeubles inanimés, par accession naturelle de la chose, le propriétaire peut acquérir la propriété des animaux animés. Ils comprennent les animaux qui sont immeubles par destination, incluant aussi le cas particulier d'abeilles, les animaux de basse-cour ainsi que le croît des animaux.

**348.** Différemment du droit français, seul l'article 200 du Code civil vietnamien concerne le droit de propriété sur les eaux. Ce texte affirme que la propriété du cours d'eau, des eaux de sources, étangs et lacs appartient à l'Etat. Le droit des eaux au Vietnam n'existe donc que dans le droit public. Bien que les eaux jouent un rôle important et irremplaçable dans la vie, il n'y a pas d'autre disposition sur les eaux dans le droit civil vietnamien. C'est une lacune du droit d'accession naturelle relative au déplacement des eaux dans le système juridique vietnamien. Quoique les animaux ne soient pas mentionnés lors de la distinction des biens dans le Code civil vietnamien, ils apparaissent dans les dispositions de l'acquisition de la propriété. Contrairement au droit français, pour se les approprier par voie d'accession, le Code civil vietnamien distingue les animaux domestiques ou le bétail, les animaux de basse-cour ou les volailles et les animaux aquatiques.

## **PARTIE II. LE DROIT D'ACCESSION ARTIFICIEL DE LA CHOSE**

**349.** Dans le droit vietnamien, bien qu'il n'existe pas la nomination du droit d'accession, beaucoup de dispositions disséminées concernant l'accession sont trouvées dans le Code civil<sup>534</sup>. Plus expressément et systématiquement, selon le Code civil français, en vertu de l'article 712, la propriété s'acquiert par accession ou incorporation. Ce mode d'acquisition de la propriété est tantôt naturel et tantôt artificiel suivant qu'elle se produit sans le fait de l'homme ou par le fait de l'homme. Pour le droit d'accession artificiel de la chose, formulant une règle générale, l'article 551 du Code dispose que tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies. Celle-ci concerne le droit d'accession relatif aux choses immobilières et mobilières. En vertu de l'ordre du Code civil français, l'accession immobilière (Titre I), sera d'abord envisagée avant l'accession mobilière (Titre II).

---

<sup>534</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 60 et s.

# TITRE I. LE DROIT D'ACCESSION RELATIF AUX CHOSES IMMOBILIERES

**350.** Dans le système juridique vietnamien, les terres sont les biens relevant de l'Etat<sup>535</sup>. Le droit d'usage d'un fonds de terre, pas la terre, étant donc les biens appartient à la personne physique, personne morale ou à un autre sujet du droit. Mais ce droit n'est pas bien occupé dans le droit civil vietnamien. En réalité, le Code civil mentionne notamment les dispositions du transfert du droit d'usage d'un fonds de terre<sup>536</sup>. Le droit d'usage du dessus et du dessous d'un fonds de terre n'existe presque pas dans le Code. Le droit d'accession relatif aux choses immobilières, précisément, relatif au droit d'usage d'un fonds de terre prend aussi une place modeste dans le Code civil vietnamien. C'est le cas de la construction avec les matériaux d'autrui dans l'alinéa 3 de l'article 236 du Code.

**351.** Au contraire, le Code civil français réserve les articles 552 à 564 au droit d'accession relatif aux choses immobilières tandis que l'article 551 du Code offre avec l'accession une règle de fond garantissant l'exclusivité de la maîtrise du propriétaire de l'immeuble. Parmi eux, les articles 556 à 564 traitent bien du droit du propriétaire sur les eaux et les animaux<sup>537</sup>. Les articles 552 et 553 du Code tendent à prévenir l'immixtion et les prétentions d'un tiers sur l'immeuble, ce qui concerne directement la propriété du dessus et du dessous du sol (Chapitre I). Les constructions, plantations et ouvrages sur le terrain d'autrui ou avec les matériaux d'autrui sont mentionnées dans les articles 554 et 555 du Code civil français (Chapitre II).

---

<sup>535</sup> Art. 17 de la Constitution vietnamienne, art. 200 C. civ. vn.

<sup>536</sup> Partie V, du transfert du droit d'usage d'un fonds de terre, art. 688 à 735 C. civ. vn.

<sup>537</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 252 et s.

## CHAPITRE I. LA PROPRIETE DU DESSUS ET DU DESSOUS DU SOL

**352.** Au Vietnam, le droit d'usage d'un fonds de terre est le bien appartenant à la personne physique, personne morale, ou à un autre sujet du droit<sup>538</sup>. Il existe beaucoup de dispositions du transfert du droit d'usage d'un fonds de terre dans le Code civil vietnamien. Mais le Code ne traite bien pas le droit d'usage du dessus et du dessous d'un fonds de terre. Selon l'alinéa 2 de l'article 265 du Code civil vietnamien, la personne titulaire du droit d'usage d'un fonds de terre a le droit de se servir de l'espace aérien situé au dessus du fonds ainsi que du sous-sol conformément au plan d'aménagement des constructions établi par une autorité publique compétente, sans porter atteinte à l'usage des fonds de terre contigus appartenant à autrui. Le titulaire du droit d'usage d'un fonds de terre ne peut faire de plantations et effectuer d'autres travaux qu'à l'intérieur du fonds et dans les limites établies ; si les racines ou les branches s'étendent au delà de ces limites, il doit enlever la partie de racines ou de branches dépassant les limites, sauf convention contraire. Cependant, sous le titre « Obligation de respecter les limites séparatives de fonds contigus »<sup>539</sup>, la loi désire de régler le problème des séparatives de fonds contigus plutôt que le droit d'usage du dessus et dessous d'un fonds de terre.

**353.** A l'inverse, dans le droit français, d'après l'article 552 du Code civil, la propriété du sol, en principe, emporte la propriété du dessus et du dessous. Mais, la seconde proposition de l'article 553 du même Code permet à un tiers d'acquérir, par contrat ou même par prescription, la propriété d'un bâtiment sur ou sous le sol d'autrui. Ce texte autorise une division de l'immeuble dans l'espace, le siège de sa dissociation. L'unification de la propriété de l'immeuble, principalement réalisée au moyen de la règle de l'accession, n'est donc pas conçue comme impératif. Juridiquement, tandis que la plupart des dispositions aux articles 551 à 553 du Code civil français sont tournées

---

<sup>538</sup> V. *supra*, n° 350.

<sup>539</sup> Art. 265 C. civ. vn.

vers la nécessité d'assurer l'unification de l'immeuble afin d'en permettre une maîtrise unique et donc exclusive par un individu (Section I), d'autres permettent au contraire d'opérer sa dissociation spatiale, qu'elle soit matérielle ou idéale (Section II).

## **Section I. L'unification de l'immeuble**

**354.** Les codificateurs du Code civil français ont voulu assurer au propriétaire un pouvoir sans partage sur l'immeuble. En fait, tandis que les articles 552 et 553 du Code tendent à prévenir l'immixtion et les prétentions d'un tiers sur l'immeuble (§ 1), l'article 551 du Code offre avec l'accession une règle de fond propre à garantir l'exclusivité de la maîtrise du propriétaire de l'immeuble (§ 2).

### **§ 1. La prévention des conflits**

**355.** Pour la prévention des conflits entre les propriétaires, il faut tout d'abord bien voir la plénitude des prérogatives attachées à leur propriété (1) avant les présomptions d'exercice de ces privilèges (2).

#### ***1. La plénitude des prérogatives attachées à la propriété***

**356.** La plénitude des prérogatives attachées à la propriété relative aux choses immobilières confère une totale exclusivité au propriétaire du sol (a). Mais, ces prérogatives sont parfois limitées sur le dessus du sol (b) et quant au sous-sol (c).

##### **a. L'exclusivisme des prérogatives du propriétaire**

**357.** D'après l'article 544 du Code civil français, la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue. En confirmant que le propriétaire peut construire, planter et affouiller, les alinéas 2 et 3 de l'article 552 du même Code n'est qu'une explication de l'article 544. De plus, l'article 552 reprend aussi la réserve du respect des lois et des règlements faite par l'article 544. Les dispositions de l'article 552 ne sont certainement pas donc indispensables.

**358.** En revanche, dans la pratique et la jurisprudence, les prérogatives du propriétaire sur son immeuble dépassent l'article 552 du Code civil français. Le propriétaire peut y chasser, s'y promener, y ramasser du bois, faire paître son bétail,

autoriser un tiers à en jouir, user des eaux qui s'en exfiltrent ou même demeurent souterraines<sup>540</sup>... C'est l'exclusivisme du propriétaire en matière des constructions en surface ou souterraines. Dire que le propriétaire peut construire, planter et affouiller, implique qu'aucun autre que lui ne le peut<sup>541</sup>. Le propriétaire est le seul à pouvoir légitimement construire sur son fonds. De plus, il permet au propriétaire du sol et de la construction de s'opposer à toute immixtion d'un tiers. Mais, pratiquement, c'est l'action possessoire qui servira le plus souvent à interdire la poursuite des travaux, par exemple, dans le cas de l'installation de compteurs électriques sur l'immeuble possédé par un tiers<sup>542</sup>. En dehors de l'exercice d'une action possessoire, la jurisprudence prévoit les travaux d'affouillement exécutés par un copropriétaire. Si le sol est considéré comme une partie commune dans l'organisation de la copropriété, les juges du fond ont pu estimer que ces travaux étaient illicites en l'absence d'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires dans les formes fixées par l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis<sup>543</sup>.

#### **b. Les limites aux prérogatives conférées sur le dessus du sol**

**359.** Les prérogatives attachées au droit de propriété ne sont pas toujours absolues. C'est-à-dire qu'il n'est pas uniquement destiné à permettre au maître du sol de s'opposer à ce qu'un tiers construise sur son terrain. Il peut rencontrer quelques limitations fixées sur ses prérogatives dans l'alinéa 2 de l'article 552 du Code civil français qui dispose que le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre « Des servitudes ou services fonciers ». Cette disposition n'est cependant que la reprise de restriction du principe posé par l'article 544 du même Code<sup>544</sup>. Quelques-unes des limitations dont le

---

<sup>540</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 26 novembre 1974, n° 73-12.124 : *JurisData* n° 1974-000441 ; *Bull. civ. III*, n° 441 ; CA Limoges, 2<sup>e</sup> civ., 24 février 1994 : *JurisData* n° 1994-044057.

<sup>541</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 24 mai 1965, aff. Tuyou : *Bull. civ. I*, n° 335.

<sup>542</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 30 janvier 2002, n° 00-11.211 : *JurisData* n° 2002-013133.

<sup>543</sup> JO du 11 juillet 1965 ; CA Versailles, 4<sup>e</sup> civ., 9 décembre 1994 : *JurisData* n° 1994-046365.

<sup>544</sup> V. É. OOSTERLYNCK, *JurisClasseur Civil Code*, Article 544, Fasc. 10, 22 avril 2008.



droit de construire est l'objet sont rappelées ici. Tout d'abord, ces limitations peuvent être volontaires. Rien n'interdit aux propriétaires voisins de convenir entre eux des servitudes de ne pas bâtir (servitudes *non aedificandi*) ou, de manière moins contraignante, des servitudes limitant la hauteur des bâtiments (servitudes *non altius tollendi*)<sup>545</sup> ou leur implantation (servitude de distance). Ces restrictions au droit de construire sont surtout d'origine légale. En renvoyant aux « exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers », l'article 552 du Code rappelle le respect de diverses servitudes légales. Conformément à l'article 671 du Code civil français, il s'agit des servitudes de distance prescrites par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus qui interdisent de planter à une distance moindre de la ligne séparative des fonds, à défaut de tels règlements ou usages, à moins de deux mètres si l'arbre dépasse deux mètres de hauteur, à moins d'un demi-mètre dans le cas contraire. Pour les bâtiments, ce sont les servitudes de vues qui contraindront souvent leur implantation dans les articles 675 et 680 du Code civil, et celle de l'égout des toits à l'article 681 du même Code.

**360.** Le Code civil français impose également des limitations de prérogatives du propriétaire sur le dessus du sol concernant le droit d'urbanisme et plus largement, le droit public. Ces restrictions apportent aux droits du propriétaire foncier en raison de non seulement l'intérêt du propriétaire voisin mais encore l'intérêt général. Le Code de l'urbanisme comporte de nombreuses dispositions régissant l'implantation des constructions.

**361.** Le droit de construire du propriétaire est parfois écarté en raison de la contiguïté du fonds avec le domaine public. Par exemple, aux termes des articles L. 114-1 et L. 114-2 du Code de la voirie routière français, la servitude de visibilité interdit de construire en bordure d'une voie publique à l'endroit d'un croisement, virage ou point dangereux ou incommode. L'article L. 112-5 du même Code dispose également qu'aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur

---

<sup>545</sup> CNRTL, *Servitude* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.cnrtl.fr/lexicographie/servitude>> (consulté le 04/05/2012).

l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies<sup>546</sup>. C'est-à-dire que le propriétaire ne peut pas construire en limite de propriété les fonds qui bordent certaines voies routières ou ferrées conformément à l'article L. 112-2 du Code de la construction et de l'habitation français et la loi n° 90-7 du 2 janvier 1990 modifiant la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer<sup>547</sup>, ou avoisinent des installations classées à l'article L. 515-8, II, 1° du Code de l'environnement français, etc. Les immeubles privés peuvent aussi être totalement inconstructibles. La décision des pouvoirs publics telle que la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral<sup>548</sup> limitant l'urbanisation des côtes de France<sup>549</sup> peut être prise au niveau national ou plus fréquemment au niveau local, par le biais des plans locaux d'urbanisme établis par les communes ou les communautés de communes à l'article \*R. 111-1, a du Code de l'urbanisme français.

**362.** Aux plans locaux, l'article L. 123-1-5, 13° du Code de l'urbanisme français fixe un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise dans les zones urbaines et à urbaniser, dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions... L'alinéa 4° de cet article peut fixer toutes les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leur destination, leurs dimensions, etc. De plus, l'article R\*111-2 du Code de la construction et de l'habitation assure notamment l'hygiène et la sécurité des bâtiments au niveau national à côté des dispositions locales. En outre, le permis de construire déterminé à l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme permet de vérifier la conformité du bâtiment projeté à l'ensemble des règles qui en conditionne l'implantation. Spécialement, il faut une autorisation administrative pour les

---

<sup>546</sup> V. également article L. 112-1 du Code de la construction et de l'habitation français.

<sup>547</sup> JO du 4 janvier 1990.

<sup>548</sup> JO du 4 janvier 1986.

<sup>549</sup> Art. L. 146-4 C. urb.

constructions concernant les monuments naturels ou les sites classés à l'article L. 341-10 ou un parc national à l'article L. 331-4 du Code de l'environnement français.

### **c. Les limites aux prérogatives conférées quant au sous-sol**

**363.** L'alinéa 3 de l'article 552 du Code civil français permet au propriétaire d'affouiller comme il le souhaite le sous-sol de son fonds afin de s'approprier tous les produits qui peuvent s'y trouver. Cependant, le propriétaire doit respecter tout d'abord les lois et règlements relatifs aux mines qui seront étudiées dans la dissociation de l'immeuble<sup>550</sup>. Il lui faut satisfaire aussi les lois et règlements de police. Aux termes de l'article L. 1322-4 du Code de la santé publique français, la protection des sources d'eaux minérales impose que les propriétaires voisins de la source ne puissent procéder à des excavations que moyennant l'obtention d'une autorisation préfectorale.

**364.** Juridiquement, le propriétaire a le droit d'entreprendre des fouilles archéologiques depuis longtemps. Cette activité est régie par la loi du 21 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques<sup>551</sup> et modifiée par la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive<sup>552</sup>. Ces dispositions sont aujourd'hui intégrées dans le Code du patrimoine français qui précise que nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation<sup>553</sup>. Si le propriétaire du terrain n'effectue pas de telles fouilles alors que son fonds est présumé receler des richesses archéologiques, l'article L. 531-9 du même Code autorise l'État à procéder d'office à l'exécution de fouilles archéologiques. L'alinéa 3 du texte déclare qu'à défaut d'accord amiable avec le propriétaire, l'exécution des fouilles ou sondages est déclarée d'utilité publique par décision de

---

<sup>550</sup> V. *infra*, n° 417.

<sup>551</sup> JO du 15 octobre 1941.

<sup>552</sup> JO du 18 janvier 2001.

<sup>553</sup> Art. L. 531-1 du Code patrimoine.

l'autorité administrative, qui autorise l'occupation temporaire des terrains dans la durée sans pouvoir en aucun cas excéder cinq années.

**365.** Pour les fouilles archéologiques dont les objets mobiliers découverts étant les trésors, l'article 716 du Code civil français prévoit que le partage de cet objet par moitiés entre le propriétaire du sol et son inventeur<sup>554</sup> n'est pas applicable dans le cas de la matière. Pour les découvertes de caractère mobilier faites fortuitement, l'article L. 531-16 du Code du patrimoine français les assimile expressément aux trésors et renvoie à la règle déclarée par l'article 716 du Code civil afin de leur attribution. Si la découverte n'a aucun caractère fortuit, l'article L. 523-14 du Code du patrimoine ne renvoie pas au Code civil. Mais, le texte donne une solution identique selon laquelle la propriété du mobilier archéologique issu des opérations d'archéologie préventive menées par l'Etat est partagée à parts égales entre ce dernier et le propriétaire du terrain où il a été découvert. Lorsque les fouilles ont été faites sur un fonds privé à l'initiative de l'État, d'après l'article L. 531-11 du Code du patrimoine, le partage ne peut intervenir qu'après que l'État ait disposé du temps nécessaire pour l'étude scientifique des objets ainsi découverts. Si le propriétaire lui-même, sur autorisation, a procédé aux fouilles, il est seul propriétaire des objets découverts. Cependant, lorsque ces objets présentent un intérêt particulier, aux termes de l'article L. 531-5 du Code du patrimoine français, l'autorité administrative peut, au nom de l'Etat et dans le seul intérêt des collections publiques, revendiquer les pièces provenant des fouilles autorisées en vertu de l'article L. 531-1 dans les conditions fixées à l'article L. 531-16 du même Code pour les découvertes fortuites. Mais, selon l'article L. 531-17 du Code, ce droit de revendication ne peut s'exercer à propos des découvertes de caractère mobilier consistant en pièces de monnaie ou d'objets en métaux précieux sans caractère artistique.

**366.** Pour les fouilles archéologiques dont les objets découverts étant immobiliers, l'article L. 541-1 du Code du patrimoine français déclare que les dispositions de l'article

---

<sup>554</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 623 et s.

552 du Code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux vestiges archéologiques immobiliers<sup>555</sup>.

## ***2. Les présomptions d'exercice des prérogatives de la propriété***

**367.** Evidemment, si le seul propriétaire de l'immeuble effectue des travaux en surface ou en sous-sol, il ne peut pas éviter tout conflit de propriétés. Il ne s'agit pas que le propriétaire lui-même, à l'occasion des travaux qu'il entreprend, incorpore à son immeuble des matériaux appartenant à autrui. Il existe le cas plus fréquent où un tiers construit sur le fonds du propriétaire, parce qu'il en a la jouissance en vertu d'un droit personnel tel que droit de bail ou réel comme l'usufruit... Le Code civil français s'attache à résoudre les difficultés posées par ces situations au moyen des articles 554 et 555 qui mettent en œuvre le principe d'accession<sup>556</sup>. Avant toutefois de mobiliser cette règle de fond qui provoque l'expropriation du propriétaire de la chose accessoire, le législateur tente de vider le conflit sur le terrain probatoire par l'article 553 du même Code. Ce texte donne un mécanisme (a) entraînant des conséquences (b) des présomptions d'exercice des prérogatives de la propriété.

### **a. Le mécanisme de la présomption**

**368.** L'article 553 du Code civil français dispose que toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est pas prouvé. L'article 1349 du même Code considère les présomptions comme des conséquences que la loi ou le magistrat tire d'un fait connu à un fait inconnu. Le fait connu dans la majorité des cas ici est que le propriétaire du fonds construit ou plante à ses frais sur son terrain ou dans l'intérieur du terrain ou son sous-sol. Le fait inconnu est celui de savoir si la réalité respecte la donnée statistique générale ou s'en écarte. L'article 553 du Code civil français déclare donc une présomption selon laquelle le cas d'espèce est censé être conforme au cas général, sauf preuve contraire. C'est-à-dire que cette prévision porte

---

<sup>555</sup> V. également *infra*, n° 418.

<sup>556</sup> V. *infra*, n°s 428 et s.

fondamentalement sur le fait d'avoir élevé l'ouvrage soi-même et à ses frais. Faute de preuve contraire, le Code civil prétend que la construction appartient au propriétaire du sol. Il faut bien noter que selon la doctrine<sup>557</sup> et la jurisprudence, l'accession ne joue à ce stade aucun rôle. La solution n'est que le jeu d'une pseudo « présomption d'accession ». Bien que l'article 553 du Code civil français ne le dise pas expressément, il implique nécessairement que le propriétaire est également supposé avoir agi dans son intérêt propre. Si ces conditions sont remplies, qui d'autre pourrait se prétendre propriétaire de l'ouvrage. Le Code civil en déduit logiquement son appropriation par le maître du sol. Ce dernier est supposé avoir eu la qualité de maître de l'ouvrage. Cette analyse explique la force de la présomption du texte.

**369.** Pratiquement, si le tiers affirme être propriétaire soit des matériaux employés dans la construction soit de la construction elle-même qu'il prétendra avoir édifiée à ses frais, il devra faire la preuve de ce qu'il avance. Ce tiers constructeur devra établir aussi qu'il n'a pas agi dans l'intérêt d'autrui, ni du propriétaire, ni même d'une tierce personne<sup>558</sup>. Evidemment, la preuve est recevable par tout moyen. La présomption est détruite s'il est établi que c'est pour son propre compte, sur ses plans et en partie de ses mains et en justifiant de dépenses engagées par lui pour la construction. Par exemple, un père a édifié une maison sur un terrain appartenant à sa fille, avec le consentement de celle-ci<sup>559</sup>. *A fortiori*<sup>560</sup>, la preuve contraire peut résulter d'un titre. Le locataire peut se

---

<sup>557</sup> **J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI ET S. CIMAMONTI**, *op. cit.*, n° 188.

<sup>558</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 mars 1970, n° 67-14067, *Bull. civ. III*, n° 193 ; *D.* 1970, p. 562 : C'est l'emphytéote et non la société qu'il dirigeait et qui a assumé le coût des constructions sur le terrain objet de l'emphytéose qui doit être considéré comme ayant la qualité de constructeur. C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 27 mai 1963, *Bull. civ. I*, n° 281 ; C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 21 novembre 1967, aff. Denessen, *Bull. civ. I*, n° 340 ; *D.* 1968, p. 134 ; C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 3 mars 1982, aff. Chabalière, *inédit* ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 28 mai 1986, n° 85-10.367, *Bull. civ. III*, n° 83 ; *JurisData* n° 1986-700995 ; *RTD civ.* 1987, p. 366, obs. **Ph. RÉMY** ; CA Angers, 1<sup>re</sup> ch., sect. A, 1<sup>er</sup> octobre 1986 : *JurisData* n° 1986-044804.

<sup>559</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 7 novembre 1978, n° 77-13.045, *Bull. civ. III*, n° 335 ; *JurisData* n° 1978-099335 ; *RTD civ.* 1980, p. 129, obs. **Cl. GIVERDON**.

<sup>560</sup> En vertu d'une raison plus forte (V. **Locutio**, *A fortiori* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=6366>> (consulté le 27/02/2011)).

prévaloir de la stipulation de son bail qui l'oblige à effectuer des ouvrages sur le fonds loué et prévoit que le propriétaire du sol s'engage à les reprendre à la fin du contrat, afin de détruire la présomption de l'article 553 du Code<sup>561</sup>. Pareillement, le fait qu'un mur, aujourd'hui situé en totalité sur un fonds en raison d'un nouvel alignement des immeubles, ait antérieurement servi à la séparation des héritages et ait donc été mitoyen, suffit à établir le droit de propriété indivis du voisin sur ledit mur<sup>562</sup>.

#### **b. Les conséquences de la présomption**

**370.** Si le demandeur ne parvient pas à renverser la présomption, l'ouvrage sera considéré comme étant l'œuvre du propriétaire du sol et donc comme lui appartenant. Ainsi, lorsque deux concubins ont acquis chacun en indivision la propriété de la moitié d'un terrain, la femme est présumée propriétaire de la moitié de la construction qui y a été édifiée, en l'absence de preuve contraire rapportée par son concubin<sup>563</sup>. De même, la construction élevée sur un terrain avant sa vente est présumée l'avoir été par le vendeur et non par l'acquéreur qui prétendrait avoir exécuté l'engagement de construire pris à l'égard de l'administration fiscale<sup>564</sup>.

**371.** Si un autre que le propriétaire du sol prouve qu'il est celui qui a édifié l'ouvrage, à ses frais et dans son intérêt propre, il en est définitivement propriétaire et se crée ainsi une situation de superficie. Le renversement de cette présomption ne permet que conclure à l'existence d'une situation conflictuelle entre le maître du sol et le propriétaire de la construction. Sauf dans l'hypothèse où les parties ont entendu créer au profit du constructeur un véritable droit de superficie sur l'ouvrage qu'il a bâti<sup>565</sup>, généralement, l'accession se déclenche pour résoudre la difficulté, en attribuant la

---

<sup>561</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> juillet 1963, *Bull. civ. I*, n° 356 ; *JurisData* n° 1963-000356.

<sup>562</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 10 juillet 1969, aff. Collery, *Bull. civ. III*, n° 574 ; *JurisData* n° 1969-000574.

<sup>563</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 7 décembre 1977, n° 76-13.044, *Bull. civ. I*, n° 469 ; *JurisData* n° 1977-000469 ; *RTD civ.* 1978, p. 676, obs. **CL. GIVERDON**.

<sup>564</sup> C. Cass., Com., 28 juin 1983, n° 81-14.682, *Bull. com.*, n° 193 ; *JurisData* n° 1983-701569.

<sup>565</sup> V. *infra*, n° 412 à 414.

propriété de l'édifice au maître du sol. Autrement dit, l'unification de l'immeuble au profit du propriétaire du sol se réalisera par le jeu d'une règle de fond, l'accession.

**372.** De ce point de vue, la jurisprudence ne fait pas toujours preuve d'une rigueur suffisante. Par exemple, dans l'arrêt ledit du 7 novembre 1978<sup>566</sup>, les juges ont déduit des circonstances de fait non seulement que le père avait bien édifié la construction à ses frais et dans son intérêt propre, mais encore que la volonté des parties était de lui en reconnaître la propriété définitive, en écartant le jeu de l'accession. D'autres décisions ont jugé que le preneur d'un bail commercial qui a construit des bâtiments sur le terrain appartenant au bailleur ne peut pas revendiquer un droit de superficie sur les constructions dans la mesure où il n'est pas démontré que le propriétaire du sol a renoncé au droit d'accession<sup>567</sup>. De même, il ne suffit pas de prouver la seule participation du gendre du propriétaire d'un terrain au financement de la construction élevée sur celui-ci pour que lui soit reconnue la qualité de propriétaire de cette construction<sup>568</sup>.

## **§ 2. Le règlement des conflits par l'accession**

**373.** En déclarant tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartenant au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies, l'article 551 du Code civil français présente l'accession comme une règle générale que les articles suivants<sup>569</sup> ne feraient qu'explicitement. Généralement, l'accession est une règle juridique destinée à régler le conflit entre les propriétaires de deux choses distinctes qui ont été réunies l'une à l'autre en attribuant la propriété de l'ensemble au maître de la chose principale ou à ses maîtres si la propriété du principal est indivise ou soumise à la copropriété. Cette règle

---

<sup>566</sup> V. *supra*, n° 369, note 559.

<sup>567</sup> CA Rouen, 1<sup>er</sup> civ., 7 mai 1997 : *JurisData* n° 1997-043587 ; Adde, CA Amiens, 12 janvier 2006, RG 03/04631.

<sup>568</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>er</sup>, 22 février 1977 : *Gaz. Pal.* 1977, 1, pan. p. 151. Même solution pour un époux séparé de biens : CA Dijon, ch. civ. C, 17 novembre 2005, n° 05/00258 : *JurisData* n° 2005-299734. Pour des concubins : C. Cass., Civ. 1<sup>er</sup>, 14 novembre 2007, n° 06-18.395 : *JurisData* n° 2007-041432.

<sup>569</sup> Art. 552 à 577, C. civ. fr.



juridique provoque souvent l'éviction du propriétaire du bien accessoire au profit du propriétaire du bien principal. L'indemnisation du propriétaire de l'accessoire par le bénéficiaire de l'accession est prévue. Mais, la règle paraît heurter l'article 545 du Code civil français qui dispose 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. La doctrine s'est escrimée à en découvrir le fondement (1), lequel retentit nécessairement sur son fonctionnement (2).

### ***1. Le fondement***

**374.** D'après l'article 546 du Code civil français, la propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle droit d'accession. Le texte fait de l'accession un attribut du droit de propriété. Il s'agit de la faculté d'extension du droit de propriété grevant la chose principale aux accessoires qui s'y unissent (a). Au contraire, en déclarant que la propriété s'acquiert aussi par accession ou incorporation, et par prescription, l'article 712 du Code civil français fait de l'accession un véritable mode d'acquisition de la propriété. En tant que tel mode, l'accession permet au propriétaire d'acquérir un droit de propriété nouveau sur un objet distinct (b)<sup>570</sup>.

#### **a. L'accession est un attribut de la propriété**

**375.** L'accession est un attribut naturel (i) ou juridique (ii) de la propriété. Lorsque l'accession opère au plan du droit de propriété, elle peut se confondre avec la maxime *accessorium sequitur principale* qui joue au niveau de l'objet de la propriété (iii).

#### **i. L'accession est un attribut naturel de la propriété**

---

<sup>570</sup> C'est naturellement les deux voies que les auteurs ont explorées en tentant de découvrir le fondement de l'accession (V. **W. DROSS**, *thèse préc.*, n<sup>os</sup> 173 à 193).

**376.** En vertu de l'article 546 du Code civil français, l'accession est un attribut de la propriété<sup>571</sup>. La chose s'est accrue par l'incorporation d'un bien accessoire, le droit de propriété qui la grève s'étend naturellement et automatiquement à la nouvelle configuration de son objet. Cette conception a été acceptée par Demolombe<sup>572</sup> et conservée actuellement par les autres auteurs tels que MM. Zenati-Castaing et Revet<sup>573</sup>. A titre d'un attribut naturel de la propriété, l'accession n'est que son accroissement. C'est-à-dire qu'il n'y a pas dans les faits deux choses réunies l'une à l'autre mais simplement d'accroissement de la chose principale. En cas de construction sur le sol d'autrui, il n'y a pas deux objets, le sol et la construction, mais une seule et même chose, l'immeuble, simplement accru du bâtiment<sup>574</sup>.

**377.** Pour expliquer pourquoi le droit de propriété grevant l'accessoire disparaît, d'une part, Demolombe marque que l'accessoire a péri, mais il n'a pas péri matériellement puisque l'édifice continue de s'élever sur le sol. C'est la perte civile et juridique où il n'y a pas la perte de la chose accessoire mais du droit qui la grève<sup>575</sup>. MM. Terré et Simler soulignent également qu'il n'y a pas la perte matérielle de la chose accessoire, mais de perte d'individualité de celle-ci<sup>576</sup>. D'autre part, d'après W. Dross, il est faux de penser qu'il suffise d'ouvrir les yeux pour constater l'accession<sup>577</sup>. En matière immobilière, c'est le sol qui s'accroît des adjonctions qui lui sont faites. Mais, cette règle n'est pas incontestable ni d'ailleurs incontestée puisque rien n'interdirait en théorie de voir dans les constructions l'élément principal qui s'accroîtrait du sol<sup>578</sup>. En

---

<sup>571</sup> V. *supra*, n° 374.

<sup>572</sup> C. DEMOLOMBE, *op. cit.*, n° 573.

<sup>573</sup> F. ZENATI-CASTAING, Th. REVET, *op. cit.*, n° 147.

<sup>574</sup> V. aussi C. DEMOLOMBE, *op. cit.*, n° 574.

<sup>575</sup> *Ibid.*

<sup>576</sup> F. TERRE ET PH. SIMLER, *op. cit.*, n° 258.

<sup>577</sup> W. DROSS, *JurisClasseur Civil Code*, Article 551 à 553, *art. préc.*, n° 31.

<sup>578</sup> V. *infra*, n° 392.

matière mobilière, il est souvent extrêmement difficile de dire quelle est la chose qui s'est accrue et quelle est celle qui a disparu. Le Code civil prévoit un certain nombre de critères, principaux et subsidiaires, de détermination de l'accessoire et du principal. La loi admet aussi que lorsqu'une telle identification est impossible, il faut renoncer à faire jouer l'accession. La séparation ou l'indivision s'imposent alors<sup>579</sup>. Par conséquent, l'accession ne saurait pas être réduite au phénomène qui en provoque le déclenchement car elle est une règle juridique à part entière. Faute d'être un attribut naturel de la propriété, l'accession peut être attribut juridique de celle-ci.

#### ii. L'accession est un attribut juridique de la propriété

**378.** Le droit de propriété ne s'adapte toujours pas naturellement aux changements matériels qui affectent son objet mais il ne peut efficacement s'exercer qu'à condition de s'étendre aux accessoires qui s'y adjoignent. L'accessoire n'est donc pas perçu comme se confondant avec le principal mais comme en demeurant distinct pour compléter le principal. Traditionnellement, la propriété est appréhendée sous le triptyque *usus, abusus et fructus*<sup>580</sup>. Il faut en réalité parler d'*usus, abusus et accessio*. L'accession est donc un attribut juridique de la propriété permettant à son titulaire d'accaparer les fruits et produits<sup>581</sup> de son objet, et les accessoires qui s'y unissent.

#### iii. La confusion de l'accession et du rapport de principal à l'accessoire

**379.** Si l'accession est fondée sur l'existence d'un rapport de principal à accessoire entre deux choses, cette conception entraîne une correspondance parfaite entre la maxime *accessorium sequitur principale*<sup>582</sup> et l'accession. Il faut cependant les distinguer en soulignant que tandis que la première joue au niveau de l'objet de la

---

<sup>579</sup> Art 573 C. civ. fr. ; V. également *supra*, n<sup>os</sup> 544 et s.

<sup>580</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 42 et s.

<sup>581</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 65 et s.

<sup>582</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 255 et s.

propriété, la seconde opère au plan du droit de propriété lui-même<sup>583</sup>. La théorie donne en tout cas à l'accession une portée excessive, car il est évident qu'un simple lien d'accessoire à principal ne suffit pas à opérer le déplacement de la propriété qui caractérise l'accession<sup>584</sup>.

**380.** Juridiquement, l'accession se confond avec le lien d'accessoire à principal dans les applications de l'accession dans le Code civil français lorsqu'il dit que la chose vendue<sup>585</sup>, léguée<sup>586</sup> ou la créance cédée<sup>587</sup> doit être délivré avec ses accessoires<sup>588</sup>. Il est évident que la chose accessoire du bien cédé acquise par le cessionnaire est un effet du contrat de vente de manière dérivée. Le rapport de principal à accessoire est utilisé ici comme simple règle d'interprétation de la volonté des parties sans que l'accession ait un rôle quelconque à jouer. L'accession est une règle de fond qui, lorsqu'elle se déclenche, rend le propriétaire du bien principal propriétaire de la chose accessoire qui y a été réunie. Sous cet angle, elle peut apparaître comme un mode d'acquisition de la propriété à part entière.

#### **b. L'accession est un mode d'acquisition de la propriété**

**381.** Pour certains auteurs, l'accession ne serait jamais que le fruit d'un accord de volontés entre les propriétaires de l'accessoire et du principal. P. Esmein a ainsi proposé de ramener l'accession à une vente de l'accessoire au propriétaire du principal<sup>589</sup>. Par

---

<sup>583</sup> **J.-P. MARTY**, *La dissociation juridique de l'immeuble. Contribution à l'étude de droit de superficie*, Paris : LGDJ, 1979, n° 4 et 8.

<sup>584</sup> **G. GOUBEAUX**, *op. cit.*, n° 180 et 251 pour les développements.

<sup>585</sup> Art. 1615, C. civ. fr.

<sup>586</sup> Art. 1018, C. civ. fr.

<sup>587</sup> Art. 1692, C. civ. fr.

<sup>588</sup> Par exemple, **CH. BEUDANT**, par **P. VOIRIN**, *Cours de droit civil français*, Tome IV, *Les biens*, Paris : Librairie Arthur Rousseau, Rousseau & Cie, Editeurs, 2<sup>e</sup> éd. 1938, n° 338 ; **F. TERRE ET PH. SIMLER**, *op. cit.*, n° 244 ; **F. COHEY-CORDEY**, *Rép. civ. Dalloz*, V<sup>o</sup> Accession, n° 91.

<sup>589</sup> Note ss Cass. req., 28 novembre 1922 : *S. 1923*, 1, p. 121, spécialement p. 122, col. 2.

exemple, la construction a été effectuée dans le cadre d'un bail. Si le bailleur devient propriétaire des édifices élevés par le preneur, ce n'est pas l'incorporation qui est déterminante pour le transfert de la propriété. Ce qui est déterminant, c'est d'une part, la volonté du locataire qui, toujours libre d'enlever ses installations, choisit de les laisser en fin de bail ; c'est d'autre part, la volonté du bailleur qui, toujours libre d'exiger leur enlèvement, choisit, en fin de bail, de les conserver ; bref, c'est un accord de volontés, un contrat, qui ne peut être, si l'on va au fond des choses, qu'un contrat de vente<sup>590</sup>. Cette analyse est convaincante mais ne peut pas expliquer globalement l'accession puisqu'elle ne mentionne pas le lien de droit préexistant entre les maîtres du principal et de l'accessoire. Si le maître du principal n'est pas l'ayant - cause du propriétaire de l'accessoire, l'accession est un mode dérivé d'acquisition de la propriété. Cette acquisition, donc, opère à titre originaire. Dans la jurisprudence, la Cour de cassation considère que la clause du bail prévoyant les conditions dans lesquelles le propriétaire pourrait reprendre les constructions élevées par le locataire sur l'immeuble loué donnait à la convention litigieuse le caractère non d'une vente desdites constructions mais d'un mode de règlement conventionnel forfaitaire du droit d'accession<sup>591</sup>.

**382.** Au contraire, quelques auteurs de la doctrine observent l'accession comme la volonté unilatérale du propriétaire du bien principal puisqu'elle serait une faculté légale d'acquérir. En renonçant à poursuivre la démolition de la construction, M. Lévie dit que le maître du sol ferait jouer cette faculté légale<sup>592</sup>. D'après l'article 554 du Code civil français, en cas de construction avec les matériaux d'autrui, l'acquisition de l'accessoire est forcée pour le propriétaire du principal. Même en cas de construction sur le terrain d'autrui, aux termes de l'article 555, alinéa 4 du Code, le propriétaire du sol ne pourra pas poursuivre la démolition des édifices toutes les fois que le constructeur était de bonne foi. Sa volonté ne joue alors aucun rôle dans l'appropriation de l'immeuble. En

---

<sup>590</sup> **J. CARBONNIER**, obs. ss Cass. soc., 1<sup>er</sup> décembre 1944 : *RTD civ.* 1945, p. 194.

<sup>591</sup> Cass. req., 20 mars 1939 : *DH* 1939, p. 291 ; Comp. CE, 9e et 10e ss-sect. réunies, 3 juillet 2002, n° 197024 : *JurisData* n° 2002-080190.

<sup>592</sup> **P. LEVIE**, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Thèse Louvain 1951, n° 55.

matière mobilière, conformément à l'article 566 du même Code, en cas de mélange, la volonté du propriétaire du principal n'a aucun rôle à jouer car il devient propriétaire de l'ensemble sans l'avoir voulu<sup>593</sup>.

**383.** Par ailleurs, il faut distinguer l'accession de l'occupation. L'occupation est un mode d'acquisition originaire de la propriété. Elle permet à la personne qui s'empare d'une chose non appropriée d'en devenir propriétaire par cette seule prise de possession intentionnelle. L'accession procéderait d'un mécanisme similaire mais différent si l'occupation serait réelle et non personnelle. Ce serait la chose principale qui occuperait la chose accessoire pour le compte du propriétaire. D'après Raoul de La Grasserie, ma chose occupe en mon nom et pour mon compte. C'est une occupation réelle à côté de l'occupation personnelle<sup>594</sup>. L'idée est reprise et développée par J. Brissé Saint Macary<sup>595</sup>. Cependant, l'accession est différente de l'occupation. Il est évident que l'accession n'a d'intérêt que comme solution à un conflit de propriétaires, ce qui suppose que l'accessoire soit approprié, alors que l'occupation part d'une hypothèse radicalement inverse.

**384.** Aux termes de l'article 2276 du Code civil français, en fait de meubles, la possession vaut titre. Si l'acquéreur *a non domino*<sup>596</sup> devient propriétaire du meuble, ce n'est pas en vertu du contrat, mais en vertu de la loi. Techniquement, c'est la paralysie de la revendication du meuble qui provoque une acquisition de propriété pour le possesseur. Il n'est différent pour l'accession qui est également un mode légal, originaire et non dérivé d'acquisition de propriété. La loi paralyse l'action en revendication que le propriétaire de la chose accessoire exerce contre le propriétaire de la chose principale. Le plus souvent en effet, la dissociation du principal et de l'accessoire ne peut pas s'opérer sans dégradation de part et d'autre. Même lorsque les

---

<sup>593</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 544 et s.

<sup>594</sup> **R. de la GRASSERIE**, *De l'accession*, Thèse Caen 1866, p. 2.

<sup>595</sup> **J. BRISSE SAINT MACARY**, *De l'accession artificielle immobilière, essai d'un fondement juridique rationnel*, Thèse Bordeaux, 1929, p. 18.

<sup>596</sup> V. *supra*, n<sup>o</sup> 226, note 323.

choses demeurent parfaitement séparables, le refus de la revendication peut demeurer légitime. En matière mobilière, le Code civil français n'hésite pas à l'affirmer. L'accession joue quoique les choses, d'après l'article 566 du Code civil français, soient séparables, en sorte que l'une puisse subsister sans l'autre. Cela explique que l'accession est une règle juridique utilisée pour préserver l'unité que forment ensemble bien principal et bien accessoire. Le fait de l'accessoire qui peut être aisément séparé du principal ne doit pas être un obstacle au jeu de l'accession.

**385.** En raison de la paralysie de l'action en revendication du bien accessoire, la position du maître du principal devient inexpugnable parce que sa possession le rend propriétaire de l'accessoire. Pour l'accession, l'action en revendication n'est paralysée que dans la stricte mesure nécessaire. La revendication en nature est donc empêchée. En revanche, elle peut s'exercer pour obtenir non la chose en nature mais son équivalent monétaire. L'indemnité due au titre de l'accession traduit la revendication en valeur de l'accessoire<sup>597</sup>.

## ***2. Le fonctionnement***

**386.** L'accession suppose que deux biens, auparavant distincts, soient réunis l'un à l'autre. En cela, l'union fait incontestablement figure de condition matérielle de l'accession. Mais elle n'est pas suffisante, puisque l'article 551 ne saurait pas jouer sans que puisse être aussi établi un lien d'accessoire à principal entre ces biens. Et quand bien même ces conditions seraient remplies (a), cela ne suffira pas à commander l'expropriation du propriétaire de l'accessoire. L'accession n'a en effet nullement le caractère automatique qui peut être confondu avec un simple phénomène matériel (b).

### **a. Les conditions de l'accession**

**387.** Les conditions de l'accession comprennent la qualité matérielle (i) et juridique (ii) de celle-ci.

#### i. La condition matérielle

---

<sup>597</sup> Sur cette analyse, **W. DROSS**, *thèse préc.*, passim, et spécialement n° 255 à 261.

**388.** L'accession suppose la réunion de deux biens l'un avec l'autre, il s'agit de deux biens mobiliers ou d'un bien mobilier avec un immeuble. Cette union a nécessairement un caractère corporel mais le simple lien d'affectation entre deux biens ne pourrait suffire à justifier l'éviction du propriétaire du bien accessoire. Il faut non seulement prendre acte d'un fait, celui d'une union indissociable de deux choses mais encore assurer la pérennité de l'association de deux biens qui constituent ensemble une unité économique. C'est au prix de l'expropriation de l'un des propriétaires. Si l'accession peut parfois se produire en présence d'un simple lien d'affectation entre deux biens, elle exige un lien matériel entre les biens en cause pour justifier l'expropriation du maître de la chose accessoire au profit du maître de la chose principale. Lorsque deux biens sont rapprochés, la difficulté est donc de savoir s'il convient que l'accession se déclenche ou si au contraire, la souveraineté du propriétaire du bien accessoire doit être préservée et son action en revendication garantie.

**389.** En matière immobilière, l'accession n'aura pas vocation à jouer lorsque l'ouvrage qui a été édifié sur le terrain d'autrui ne peut être qualifié d'immeuble<sup>598</sup>. Dans ce cas en effet, le maintien de la qualification mobilière atteste que l'accessoire a conservé une indépendance suffisante par rapport au sol pour être revendiqué<sup>599</sup>. Par conséquent, si le bien meuble incorporé à l'immeuble peut être lui-même qualifié d'immeuble, l'accession jouera mais à condition que le meuble soit techniquement inséparable de l'immeuble, ou au moins qu'une telle séparation ne puisse s'opérer sans dommage, soit pour l'un, soit pour l'autre des biens en cause<sup>600</sup>. Exceptionnellement, les simples tuiles pourront être acquises par application de l'article 554 du Code civil français bien qu'elles soient détachables sans dommage de l'immeuble. À défaut, si le

---

<sup>598</sup> Pour une construction légère non incorporée définitivement dans le sol : CA Paris, 8e ch., sect. B, 23 février 1983 : *JurisData* n° 1983-021136. Pour une hutte de chasse : CA Poitiers, ch. civ., 1<sup>re</sup> sect., 20 mars 1991 : *JurisData* n° 1991-041420. Pour de simples cloisons destinées à transformer un emplacement de parking souterrain en box fermé : CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. A, 29 avril 2009 : *JurisData* n° 2009-377494.

<sup>599</sup> CA Bordeaux, 5<sup>e</sup> ch., 4 février 2008, n° 07/01796 : *JurisData* n° 2008-353886 ; CA Grenoble, com., 8 octobre 2008 : *JurisData* n° 2008-371837.

<sup>600</sup> C. Cass., Com., 14 janvier 1997, n° 95-10.674 : *JurisData* n° 1997-000240 ; CA Paris, 3<sup>e</sup> ch., sect. C, 6 mai 1997 : *JurisData* n° 1997-021127.



lien entre le meuble et l'immeuble n'est qu'un lien de destination, l'accession ne peut pas jouer et la revendication demeure alors possible. Elle sera en revanche exclue lorsque c'est la qualification d'immeuble par incorporation qui s'impose.

**390.** La distinction des immeubles par destination et par incorporation intervient ici. Lorsqu'il n'y a aucune attache matérielle entre le meuble et l'immeuble et que le premier est seulement au service de l'exploitation du second d'après l'article 524 du Code civil français ou sert simplement à son ornementation en vertu de l'article 525 du même Code, la qualification d'immeuble par destination s'impose. De plus, aux termes de l'alinéa 1<sup>er</sup> de cet article 525 du Code, sont aussi des immeubles par destination ceux qui sont matériellement réunis au fonds parce qu'ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment, ou de manière générale parce qu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

**391.** En réalité, certains immeubles par nature tels que les tuiles peuvent être détachés de l'immeuble sans dommage tandis que certains des immeubles par destination ne le peuvent pas. Il est donc impossible de qualifier les biens en cause en considération du critère de la séparabilité du meuble et de l'immeuble pour le rejet ou non de la revendication intentée par le propriétaire des matériaux. À propos de serres agricoles, la Cour de cassation les a tantôt qualifiées d'immeuble par destination parce qu'elles étaient incorporées au sol<sup>601</sup>, tantôt qualifiées d'immeuble par incorporation parce qu'elles étaient démontables sans détérioration<sup>602</sup>. En conclusion, les meubles qui sont matériellement réunis à l'immeuble ne sont que des immeubles par destination dans deux cas et pourront donc être revendiqués. Le premier est celui où le meuble sert simplement à l'ornementation de l'immeuble, et cela quelle que soit l'intensité de son attache matérielle. Ce sont les cas indiqués à l'article 524 du Code civil français. Le second est celui où le meuble est un simple élément d'équipement du principal.

## ii. La condition juridique

---

<sup>601</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 6 janvier 1972, n° 70-11.872 : *Bull. civ. III*, n° 11 ; *D.* 1972, p. 398.

<sup>602</sup> C. Cass., Com., 1<sup>er</sup> février 1984, n° 82-15.900 : *JurisData* n° 1984-700566 ; *Bull. civ. IV*, n° 53.

**392.** En matière immobilière, la hiérarchie du principal et de l'accessoire est intangible. Entre la construction et le sol, c'est toujours le sol qui est préféré<sup>603</sup>. Parfois, entre les constructions et le sol, devrait être qualifié d'élément principal celui des deux dont la valeur est la plus grande<sup>604</sup>. Cette solution a parfois été consacrée en jurisprudence<sup>605</sup>. Dans la solution française, les rédacteurs du Code civil ont mis la propriété foncière au cœur de leurs solutions. Le sol aura toujours, par rapport aux constructions, le primat que donne l'éternité<sup>606</sup>. Autrement dit, la règle *accessorium sequitur principale* ne saurait pas se confondre avec la règle *major pars trahit ad se minorem*<sup>607 608</sup>.

**393.** En matière mobilière, au contraire, la question est beaucoup plus délicate car le Code civil donne des critères hiérarchiquement organisés. Selon l'article 567 du Code civil français, est réputée partie principale celle à laquelle l'autre n'a été unie que pour l'usage, l'ornement ou le complément de la première. Néanmoins, lorsque la chose unie a été employée à l'insu du propriétaire, l'article 568 du Code écarte l'accession en raison de la différence de valeur entre deux choses même leur rapport principal et accessoire identifié. Si de deux choses unies pour former un seul tout, l'une ne peut pas être regardée comme l'accessoire de l'autre, en vertu de l'article 569 du même Code,

---

<sup>603</sup> Mais l'accession ne peut en principe pas jouer entre deux immeubles de même nature, faute de principal (V. CA Angers, 1<sup>re</sup> ch., sect. B, 17 janvier 2007, n° 06/00049 : *JurisData* n° 2007-352918).

<sup>604</sup> **J. BRISSE SAINT-MACARY**, *thèse. préc.*, p. 22.

<sup>605</sup> CA Besançon, 14 décembre 1955 : *JCP G* 1957, II, 9706, note **A. PONSARD** ; *D.* 1957, p. 358, note **E. S. DE LA MARNIERRE** ; *RTD civ.* 1957, p. 102, obs. **H. DESBOIS**.

<sup>606</sup> **G. GOUBEAUX**, *op. cit.*, n° 28 et 29.

<sup>607</sup> La plus grande partie entraîne à elle la moindre (V. **Locutio**, *Major pars trahit ad se minorem* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=3914>> (consulté le 04/06/2012)).

<sup>608</sup> **G. GOUBEAUX**, *op. cit.*, n° 14.

celle réputée principale est la plus considérable en valeur, ou en volume, si les valeurs sont à peu près égales<sup>609</sup>.

**394.** L'accession est considérée comme une règle à trancher le conflit entre les propriétaires. Toutefois, si les deux choses unies l'une à l'autre n'ont qu'un seul et unique propriétaire, par exemple, le propriétaire du sol et des constructions qu'il y élève, l'accession ne joue pas. Evidemment, l'ensemble des biens, y compris le sol et les constructions, lui appartiennent puisqu'il les a fait édifier pour son compte en supportant le coût. Lorsque le propriétaire incorpore dans son édifice des matériaux appartenant à autrui, si le constructeur est de bonne foi, il en devient le propriétaire par l'application de l'article 2276 du Code civil français. L'article 554 du Code et l'accession ne sont donc pas inutile ici. En revanche, cela ne peut pas s'appliquer en cas de mauvaise foi du constructeur.

#### **b. L'automaticité de l'accession**

**395.** L'accession est classiquement tenue comme se produisant automatiquement, sitôt l'union des biens accessoire et principal réalisée<sup>610</sup>. En cas de construction avec les matériaux d'autrui dans le cas de l'article 554 du Code civil français, le propriétaire du sol devient propriétaire des matériaux à compter de leur utilisation dans l'édifice. Il n'est pas différent dans le cas indiqué à l'article 555 du même Code pour la construction ou plantation sur le sol d'autrui. Cette affirmation qui conduit une analyse naturaliste de l'accession peut confondre la règle juridique de l'accession avec le phénomène d'union qui lui sert de fondement. En réalité, l'union de deux biens différemment appropriés ne fait que générer un conflit entre leurs propriétaires respectifs dont l'accession est une solution possible. Elle ne saurait donc se déclencher automatiquement.

**396.** En matière immobilière, l'article 555 du Code civil français envisage la question de la construction sur le terrain d'autrui. En principe, elle est destinée, par le jeu de l'accession, à devenir la propriété du maître du sol. Cette solution n'est toutefois

---

<sup>609</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 546 et s.

<sup>610</sup> F. TERRE ET Ph. SIMLER, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 265.

pas automatique. En effet, à condition de prouver la mauvaise foi du constructeur, c'est-à-dire que le fait qu'il savait construire sur un fonds ne lui appartenant pas, le propriétaire du sol pourra exiger la démolition du bâtiment. La remise en état ici s'impose en lieu et place de l'accession afin de vider le conflit entre le propriétaire du sol et le propriétaire de la construction. En vertu de l'article 544 du Code civil français, un propriétaire peut parfaitement détruire son bien. Mais, si c'est son droit de propriété sur le bâtiment qui devait fonder la démolition, non seulement il devrait en supporter les frais mais encore l'accession s'étant produite à son profit, il resterait redevable d'une indemnité envers le constructeur. Toutefois, ces deux conséquences sont écartées par l'article 555 du même Code. D'après ce texte, le maître du sol ne doit aucune indemnité au constructeur et ce dernier doit supporter seul le coût de la remise en état, sans préjudice d'ailleurs du versement de dommages-intérêts.

En outre, il existe le cas où la construction n'est pas édifée en totalité sur le fonds d'autrui mais seulement en partie. C'est la question de l'empiètement selon laquelle le propriétaire édifie un ouvrage en débordant sur le fonds voisin. En ce domaine, la Cour de cassation refuse d'appliquer l'article 555 du Code civil qui considère la mauvaise foi du constructeur comme la condition de la démolition. Selon l'article 545 du même Code, elle autorise la démolition systématique de l'empiètement. C'est-à-dire que soit les parties trouveront un accord amiable : soit le propriétaire du sol cédera à bon prix la bande de terrain sur laquelle l'empiètement s'élève, soit la démolition sera ordonnée judiciairement. Mais le propriétaire victime de l'empiètement ne devient jamais propriétaire de la partie du bâtiment qui s'élève sur son terrain. L'accession n'a donc aucun rôle à jouer en cas de simple empiètement<sup>611</sup>.

**397.** L'accession n'est pas automatique, mais elle n'est pas un mode d'acquisition fondé sur la volonté unilatérale du propriétaire du principal, encore moins sur un accord de volontés des propriétaires de l'accessoire et du principal<sup>612</sup>. L'accession joue donc de plein droit. La Cour de cassation rappelle cette solution régulièrement. Les juges du

---

<sup>611</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 554 à 555, Fasc. unique, 06 mai 2010.

<sup>612</sup> V. *supra*, n° 562, 563.

fond, en effet, estiment parfois que le propriétaire du sol doit manifester sa volonté de devenir propriétaire des ouvrages édifiés par un tiers<sup>613</sup>. Mais, il n'est pas nécessaire que constructeur et maître du sol aient passé un accord sur le montant de l'indemnité pour que l'accession se produise<sup>614</sup>, ni que le paiement ait effectivement eu lieu<sup>615</sup>. Ainsi, la Cour de cassation considère que sauf convention contraire, l'accession opère de plein droit et que l'acquisition de la propriété des constructions n'est pas subordonnée à l'action du propriétaire du sol ou à celle du créancier poursuivant<sup>616</sup>.

**398.** L'accession est une des solutions possibles qui règle le conflit entre les propriétaires dont les choses ont été unies. Mais, elle n'a vocation à être mise en œuvre qu'à partir du moment où chacun des deux protagonistes voudra bénéficier sur sa chose de la maîtrise exclusive que lui garantit l'article 544 du Code civil français. En pratique, l'un des deux propriétaires peut avoir un droit de jouissance<sup>617</sup> sur la chose qu'il réunit à la sienne. Si ce droit de jouissance n'a pas pris fin, l'accession ne se produira pas car elle n'est pas utile à la résolution d'une difficulté qui ne se pose pas encore. C'est le cas d'un locataire construisant sur le terrain loué. Après avoir décidé que l'accession se produisait dès l'édification des ouvrages, la Cour de cassation se prononce aujourd'hui très clairement en faveur de l'accession différée. Selon la jurisprudence, le bailleur ne peut devenir propriétaire des constructions qu'à compter du moment où le droit du

---

<sup>613</sup> CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. B, 8 juin 2000, n° 1999/09050, n° 1999/10659 : *JurisData* n° 2000-118265.

<sup>614</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 12 février 1962 : *Bull. civ. I*, n° 92.

<sup>615</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 décembre 1971, n° 70-13.911 : *Bull. civ. III*, n° 654 ; *JCP G* 1972, II, 17197, note **R. LEHMANN**.

<sup>616</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 27 mars 2002, n° 00-18.201 : *JurisData* n° 2002-013716.

<sup>617</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 67 et s.

preneur sur le fonds aura pris fin<sup>618</sup>. En somme, le crédit-preneur qui incorpore la chose crédit-baillée à un bien principal dont il est propriétaire exclusif n'en devient pas immédiatement propriétaire. L'accession ne jouera que lors de la résiliation du crédit-bail afin de faire obstacle à la revendication éventuelle du crédit-bailleur.

## Section II. La dissociation de l'immeuble

**399.** Les articles 551 à 553 du Code civil français réservent au seul propriétaire le droit de construire sur le fonds<sup>619</sup> en présumant que les constructions qui s'y trouvent ont été faites par lui et à ses frais<sup>620</sup>. Ils prévoient également le jeu de l'accession afin de l'en rendre seul maître si d'aventure un tiers les avait édifiées<sup>621</sup>, à assurer l'unité de l'immeuble conçu comme s'étendant sur la totalité du dessous et du dessus du sol. L'objet du droit de propriété immobilière doit être unifié.

**400.** Les codificateurs n'ont pour autant pas fait de cet objectif un impératif. L'immeuble, en tant qu'objet du droit de propriété, peut être divisé entre plusieurs propriétaires, non pas dans le plan, mais dans l'espace. La loi permet que, tandis qu'une personne est propriétaire du dessus du sol, une autre soit propriétaire du sous-sol. Il ne s'agit donc nullement ici de répartir les prérogatives conférées par le droit de propriété entre plusieurs titulaires, mais de diviser l'objet même du droit de propriété. La Cour de cassation a rappelé qu'un tel résultat, même s'il mène à une division perpétuelle de

---

<sup>618</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> décembre 1964 : *Bull. civ. I*, n° 535 ; *JCP G 1965*, II, 14213, note **P. ESMEIN** ; *D.* 1965, p. 473 ; *RTD civ.* 1965, p. 373, obs. **J.-D. BREDIN**. En dernier lieu, C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 2 avril 2003, n° 01-17.017 : *JurisData* n° 2003-018478 ; *Bull. civ. III*, n° 76 ; *AJDI 2003*, p. 501, note **S. LAPORTE-LECONTE** ; *Loyers et copr.* 2003, comm. 113, note **P.-H. BRAULT** et **P. PEREIRA-OSOUF** ; V. également *infra*, n°s 483 et s. ; V. sur l'ensemble de la question, **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 554 à 555, Fasc. unique, 06 mai 2010.

<sup>619</sup> Art. 552, al. 2 et 3 C. civ. fr.

<sup>620</sup> Art. 553 C. civ. fr.

<sup>621</sup> Art. 551 C. civ. fr.

l'immeuble (§ 3), n'était nullement contraire à l'article 544 du Code civil français<sup>622</sup>. La question qui se pose ici est la preuve (§ 1) et modalité (§ 2) de cette dissociation de l'immeuble.

## **§ 1. La preuve de la dissociation de l'immeuble**

**401.** En principe, le droit du propriétaire du sol est censé s'étendre au-dessus et au-dessous. Inversement, la propriété du dessus ou du dessous n'emporte aucun droit sur le sol (1). La jurisprudence et la doctrine précisent le mode de la preuve de la dissociation de l'immeuble (2) qui, dans la jurisprudence, n'est pas fondée sur l'usucapion (4). Cette dissociation de l'immeuble renvoie au droit de superficie qui peut naître d'une renonciation à l'accession démontrée (5). Après la dissociation, le propriétaire de l'immeuble peut décider de n'en céder qu'une partie. Cette cession peut porter sur les édifices en surface ou une partie de l'intégralité du sous-sol (3).

### ***1. La généralité de la preuve de la dissociation de l'immeuble***

**402.** Théoriquement, la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous (a), mais la propriété du dessus et du dessous n'exerce aucun droit sur le sol en raison de la non-réciprocité de la règle de l'article 552 du Code civil français (b).

#### **a. La charge de la preuve de la dissociation de l'immeuble**

**403.** En principe, le droit du propriétaire du sol est censé s'étendre au-dessus et au-dessous<sup>623</sup>. C'est-à-dire que celui qui se prétend seulement titulaire d'un bâtiment ou

---

<sup>622</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 7 octobre 1998, n° 96-18.748 : *JurisData* n° 1998-003718 ; *Bull. civ. III*, n° 200 ; *RDI* 1998, p. 605, obs. **J.-L. BERGEL** ; *RTD civ.* 1999, p. 142, obs. **F. ZENATI**.

<sup>623</sup> Cass. req., 27 décembre 1904 : *DP* 1905, 1, p. 75 : le propriétaire du sol est censé être propriétaire de la grotte. La même solution pour une cave : CA Riom, 1<sup>re</sup> civ., 30 juin 2005, n° 04/01720 : *JurisData* n° 2005-287047. Pour des canalisations : C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 14 novembre 2001, n° 00-14.795 : *JurisData* n° 2001-011846.

d'un ouvrage souterrain doit apporter la preuve de la division de l'immeuble qui s'est produite à son profit<sup>624</sup>.

## **b. La non-réciprocité de la règle de l'article 552 du Code civil français**

**404.** D'après l'article 552 du Code civil français, la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Parce que la jurisprudence refuse de « bilatéraliser » ce texte, la propriété du dessus ou du dessous n'emporte aucun droit sur le sol. Ainsi, la preuve de la propriété du tréfonds ne permet pas au demandeur d'être déclaré propriétaire du sol<sup>625</sup>. Inversement, la présence d'ouvrages surplombant un terrain ne permet pas à leur propriétaire d'être présumé l'être aussi du terrain situé au dessous<sup>626</sup>.

## **2. Le mode de la preuve de la dissociation de l'immeuble**

**405.** La jurisprudence affirme parfois que la division de l'immeuble peut être établie par tous moyens. L'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 552 ou 553 est considéré comme une présomption simple<sup>627</sup>. Toutefois, les arrêts retiennent également que la dissociation de

---

<sup>624</sup> La preuve jugée suffisante : C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 15 novembre 1977, n° 76-11.365 : *JurisData* n° 1977-099389 ; *Bull. civ. III*, n° 389. La preuve jugée insuffisante : C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 18 décembre 1967, aff. Yvonnet : *Bull. civ. I*, n° 370 ; *D. 1968*, p. 244 ; *RTD civ. 1968*, p. 394, obs. **J.-D. BREDIN** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 26 mai 1992, n° 90-22.145 : *JurisData* n° 1992-001211 ; *Bull. civ. III*, n° 172 ; *D. 1993*, somm. p. 36, obs. **A. ROBERT**.

<sup>625</sup> Cass. req., 7 mai 1838 : *S. 1838*, 1, p. 719 ; CA Toulouse, 1<sup>er</sup> ch., 18 février 1888 : *DP 1889*, II, p. 55.

<sup>626</sup> La propriété du sol, qui comporte la propriété du dessus et du dessous, ne doit pas être étendue au-delà de ses termes, et la présomption résultant de l'article 552 du Code civil ne saurait s'appliquer, en renversant cette règle, au propriétaire du dessus qui n'est point, par principe, présumé propriétaire du sol : Cass. req., 24 juin 1941 : *Gaz. Pal. 1941*, 2, p. 98 ; *DA 1941*, p. 293. CA Rouen, 1<sup>er</sup> civ., 19 mai 1987 : *JurisData* n° 1987-042292- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 24 juin 1998, n° 96-16.707 : *JurisData* n° 1998-003090 ; *JCP G 1999*, I, 120, n° 11, obs. **H. PERINET-MARQUET** : Le propriétaire d'un édifice dont la toiture déborde sur le fonds voisin n'est pas présumé propriétaire de la bande de terrains située au-dessous du débord.

<sup>627</sup> CA Dijon, ch., civ. A, 22 mars 2005, n° 03/01698 : *JurisData* n° 2005-268589 ; CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. B, 14 mai 1986 : *JurisData* n° 1986-022972. La présomption de l'article 552 cède devant la preuve contraire, laquelle peut résulter, dans le silence des titres, des circonstances de fait qui établissent un droit contraire : Cass. req., 25 juin 1901 : *S. 1902*, 1, p. 214 ; *DP 1901*, 1, p. 501. L'égout situé sous une propriété privée et prolongeant un aqueduc situé sous la voie publique au fonctionnement duquel il est



l'immeuble ne peut être établie que par l'effet d'un titre ou d'une prescription acquisitive, ainsi que le prévoit l'article 553<sup>628</sup>. Il en résulte que les juges du fond ne sont pas tenus de rechercher si les circonstances de fait invoquées étaient de nature à apporter cette preuve contraire par simples présomptions<sup>629</sup>.

**406.** L'obligation de prouver par titre ou prescription l'existence d'une dissociation de l'immeuble paraît contestable à une partie de la doctrine. Si la propriété se prouve par tout moyen, quand la totalité de l'immeuble, surface et tréfonds, est établie<sup>630</sup>, cela paraît illogique lorsqu'il faut prouver par un titre la propriété d'une partie de l'immeuble seulement. D'après M. Bergel, nous ne voyons pas en quoi la preuve de la propriété du dessus ou du dessous du sol nécessiterait un régime de preuve particulier. Outre l'*inelegantia juris*<sup>631</sup> qu'elle constitue, la solution jurisprudentielle a

---

indispensable est de ce fait considéré comme appartenant à la commune : Cass. req., 8 novembre 1911 : *DP 1912*, 1, p. 484.

<sup>628</sup> D'après la jurisprudence, la présomption de propriété du dessous au profit du propriétaire du sol n'est susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre ou de la prescription acquisitive : C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juillet 2000, n° 97-13.107 : *JurisData* n° 2000-002873 ; *Bull. civ. III*, n° 144 ; *JCP G 2001*, I, 305, n° 11, obs. **H. PERINET-MARQUET** ; *Defrénois 2001*, p. 451, obs. **Ch. ATIAS** ; *RDI 2000*, p. 525, obs. **M. BRUSCHI** ; *RTD civ. 2002*, p. 539, obs. **Th. REVET** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 3 avril 1996, n° 94-10.764 : *JurisData* n° 1996-001469 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 26 mai 1992, n° 90-22.145 : *JurisData* n° 1992-001211, *préc.*, n° 403, note 624 ; C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 18 décembre 1967, aff. Yvonnet, *préc.*, n° 403, note 624 ; CA Reims, ch. civ., 1<sup>re</sup> sect., 17 novembre 2003, n° 03/01320 : *JurisData* n° 2003-238463 ; CA Dijon, ch. civ. A, 22 mars 2005, n° 03/01698 : *JurisData* n° 2005-268589 et CA Dijon, ch. civ. C, 17 novembre 2005, n° 05/00258 : *JurisData* n° 2005-299734 ; CA Nîmes, 1<sup>re</sup> civ., sect. B, 28 mars 2006, n° 04/03323 : *JurisData* n° 2006-311424

<sup>629</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 9 février 1982 : *JurisData* n° 1982-700410 ; *D. 1983*, inf. rap., p. 15, obs. **A. ROBERT** ; *RDI 1983*, p. 201, obs. **J.-L. BERGEL**.

<sup>630</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 11 janvier 2000, n° 97-15.406 : *JurisData* n° 2000-000019 ; *Bull. civ. I*, n° 5 ; *RDI 2000*, p. 145, obs. **M. BRUSCHI** ; *JCP G 2000*, I, 265, n° 42, obs. **H. PERINET-MARQUET** ; *Defrénois 2000*, p. 736, obs. **Ch. ATIAS** ; *D. 2001*, p. 890, note **A. DONNIER** ; *RTD civ. 2002*, p. 121, obs. **Th. REVET**.

<sup>631</sup> Désordre du droit ou défaut d'harmonie du droit (V. **Locutio**, *Inelegantia juris* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=3401>> (consulté le 08/06/2012)).

l'inconvénient de ne pas permettre pleinement et sans réserve la recherche sinon de la vérité, du moins de la plus grande vraisemblance en ce domaine<sup>632</sup>.

**407.** Pour régler cette différence de régime, si le voisinage des fonds est la source de litiges continuels que le Code civil et la jurisprudence s'efforcent à réduire, la division dans l'espace de l'immeuble peut être efficace en cas de coexistence des propriétaires voisins. Mais, une telle division est une situation atypique, qu'il n'y a pas lieu d'encourager car elle ne doit être admise qu'à condition que le droit superficiaire soit incontestable<sup>633</sup>.

**408.** Par ailleurs, les hésitations jurisprudentielles et doctrinales pourraient être réduites selon que la règle de l'accession est ou n'est pas en cause. Lorsque le bâtiment a été construit par un tiers et dans son intérêt propre et que ce fait est établi<sup>634</sup>, sa propriété sur le bâtiment est acquise. La règle de l'accession interdit donc qu'il puisse s'en prévaloir en ce cas. Autrement dit, la dissociation de l'immeuble, qui pourrait se prouver par tout moyen, a pour fondement la renonciation à l'accession. En revanche, si la règle de l'accession n'est pas en cause, la division de l'immeuble requerrait une preuve par titre ou prescription. La jurisprudence est en ce sens, sans pour autant que cette distinction lui confère une cohérence parfaite qui lui fait manifestement défaut.

### ***3. La cession relative à la dissociation de l'immeuble***

**409.** Le propriétaire de l'immeuble peut décider de n'en céder qu'une partie. La cession du seul tréfonds est une vente immobilière<sup>635</sup>. Le propriétaire peut aliéner

---

<sup>632</sup> **J.-L. BERGEL**, obs. ss C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 9 février 1982 : *RDI* 1983, p. 201 ; **A. ROBERT**, obs. ss la même décision au *D.* 1983, inf. rap., p. 15 (V. *supra*, n° 405, note 629).

<sup>633</sup> **TH. REVET**, « Propriété du dessous », *RTD civ.* 2002, p. 539.

<sup>634</sup> Ce qui peut se faire par tout moyen, V. *supra*, n° 369.

<sup>635</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>er</sup>, 4 décembre 1957 : *Bull. civ. I*, n° 473.

également seule une partie de l'intégralité du sous-sol telle qu'une grotte<sup>636</sup>. La cession peut évidemment aussi ne porter que sur les seuls édifices en surface<sup>637</sup>. La vente ou la donation sont donc les titres courants par lesquels la dissociation de l'immeuble pourra avoir lieu. Il faut noter que la cession n'est pas nécessairement volontaire car elle peut découler d'une expropriation.

**410.** Au contraire, le propriétaire d'un immeuble peut, à l'occasion de sa cession, déclarer expressément se réserver à titre superficière la propriété de telle ou telle construction ou encore conserver la propriété du tréfonds<sup>638</sup>. En cas de silence de l'acte, les constructions, plantations et ouvrages sont censés faire partie de l'objet de la vente. Ils sont donc pris en compte pour l'établissement de l'assiette des droits de mutation<sup>639</sup>. En revanche, la jurisprudence a quelquefois fait place à la volonté tacite des parties. Par exemple, dans une affaire où l'acte de vente ne mentionnait pas l'existence de boxes pour automobiles sur le terrain vendu, la Cour de cassation a considéré que le vendeur du terrain était resté propriétaire desdits boxes. Le silence de l'acte avait été conforté par le fait que le cédant avait continué, après la vente, à les posséder paisiblement<sup>640</sup>. De même, à propos de la cession d'un bâtiment sous lequel se trouvait une cave accessible depuis un autre édifice conservé par les cédants, la Cour de cassation a approuvé les

---

<sup>636</sup> Cass. req., 7 novembre 1906 : *S. 1909*, 1, p. 125 ou une cave : Cass. req., 24 novembre 1869 : *S. 1870*, 1, p. 32 ; *DP 1870*, 1, p. 274 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 15 novembre 1977, n° 76-11.365 : *JurisData* n° 1977-099389.

<sup>637</sup> CA Douai, 1<sup>re</sup> ch., 2e sect., 27 novembre 2007, n° 06/03484 : *JurisData* n° 2007-360386.

<sup>638</sup> C. Cass., Civ., 14 novembre 1888 : *DP 1889*, 1, p. 470.

<sup>639</sup> Cass. req., 26 juin 1837 : *S. 1837*, I, p. 698 ; CA Nancy, 1<sup>re</sup> civ., 16 novembre 1999, n° 98/02181 : *JurisData* n° 1999-114886 ; CA Lyon, 1<sup>re</sup> civ., 12 septembre 2002, n° 00/06329 : *JurisData* n° 2002-187269 : En vendant sa maison et son terrain, le propriétaire a également vendu la piscine bien qu'elle ne fût pas mentionnée dans l'acte notarié. C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 21 juin 1995, n° 93-15.588 : Omission d'un bâtiment dans l'acte de donation suite à une erreur : absence de conservation par le donateur.

<sup>640</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 15 novembre 1977, n° 76-11.054 : *JurisData* n° 1977-099388 ; *Bull. civ. III*, n° 388 ; *RTD civ. 1978*, p. 674, obs. **CL. GIVERDON**.

juges du fonds d'avoir estimé, par une interprétation souveraine des clauses ambiguës de l'acte, que les vendeurs avaient entendu en conserver la propriété<sup>641</sup>.

#### ***4. L'usucapion relative à la dissociation de l'immeuble***

**411.** La jurisprudence n'observe pas la dissociation de l'immeuble fondée sur l'usucapion. En fait, le possesseur jouit de l'intégralité de l'immeuble, sans cantonner sa possession à une fraction de celui-ci, si bien que l'usucapion le lui fait acquérir en totalité. Il arrive cependant qu'il en soit autrement<sup>642</sup>. Pour l'usucapion, il faut que les conditions de la prescription acquisitive soient remplies. Tout d'abord, l'immeuble en cause n'est pas imprescriptible en raison de son appartenance au domaine public<sup>643</sup>. À ce titre, la possession doit exister, ce qui suppose l'accomplissement d'actes matériels sur l'ouvrage<sup>644</sup>, et s'effectuer à titre de propriétaire<sup>645</sup> mais aussi être utile. C'est souvent sur le vice de clandestinité qu'échoue l'usucapion des caves et souterrains<sup>646</sup>.

---

<sup>641</sup> Les acquéreurs ignorent d'ailleurs l'existence de la cave au jour de la vente : C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 14 novembre 1978 : *D. 1979*, inf. rap., p. 118.

<sup>642</sup> Pour une terrasse, C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 7 octobre 1998, n° 96-18.748 : *JurisData* n° 1998-003718, *préc.*, n° 400, note 622, rendu sur pourvoi contre CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> civ., sect. B, 19 mars 1996 : *JurisData* n° 1996-041065 ; *RDI 1998*, p. 66, obs. **J.-L. BERGEL**. Pour une cave : C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 13 février 1973, n° 72-10.680 : *JurisData* n° 1973-098121 ; *Bull. civ. III*, n° 121 ; CA Metz, 1<sup>re</sup> civ., 13 juin 2007, n° 04/04353 : *JurisData* n° 2007-339762.

<sup>643</sup> Pour une cave située sous la voirie : CA Orléans, ch. urgences, 2 juillet 2008, n° 07/02911 : *JurisData* n° 2008-368925. *Comp.* CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. A, 10 octobre 2007, n° 04/22535 : *JurisData* n° 2007-344114. La dernière jurisprudence semble admettre le principe de l'usucapion pour un cas semblable. Il n'est pas évident en effet que, parce que le sol fait partie du domaine public, il en aille nécessairement de même pour le sous-sol.

<sup>644</sup> CA Reims, ch. civ., 1<sup>re</sup> sect., 2 juin 1993 : *JurisData* n° 1993-043845 : absence de possession d'une cave dont l'accès était condamné, le revendiquant n'ayant de ce fait accompli aucun acte de possession.

<sup>645</sup> La simple dérivation des eaux réalisée dans une grotte ne caractérise pas une possession *animo domini* pouvant fonder l'acquisition de la grotte : Cass. req., 27 décembre 1904 : *DP 1905*, 1, p. 75, *préc.*, n° 403, note 623.

<sup>646</sup> CA Poitiers, ch. civ., 1<sup>re</sup> sect., 1er octobre 1986 : *JurisData* n° 1986-045977 : Possession clandestine d'une cave dont l'entrée a été dissimulée par une construction. CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> civ., sect. B, 29 avril 1997 : *JurisData* n° 1997-047283 : Possession clandestine d'un local visible de la rue uniquement

Une autre condition est le délai d'usucapion, de dix ou trente ans selon que le possesseur possède ou non de bonne foi avec juste titre, qui doit être révolu<sup>647</sup>. D'une part, la dissociation de l'immeuble ne peut se produire qu'à ces conditions. D'autre part, la seule possession d'une fraction de l'immeuble ne pouvant pas suffire. Le fait pour des tiers d'avoir occupé le bâtiment, d'y avoir fait faire des travaux et d'acquitter la taxe foncière ne peut suffire à les en rendre propriétaire<sup>648</sup>.

### ***5. La renonciation à l'accession***

**412.** Le droit de superficie peut naître d'une renonciation à l'accession, laquelle devra être démontrée. Par exemple, le preneur à bail commercial qui a construit des bâtiments sur le terrain appartenant au bailleur ne saurait pas revendiquer un droit de superficie sur les constructions lorsqu'il ne démontre pas que le propriétaire du sol a renoncé au droit d'accession qui lui est reconnu par l'article 553<sup>649</sup>. Si les travaux ont été accomplis sur le terrain avec l'accord du propriétaire, la Cour de cassation impose parfois aux juges du fond de rechercher si cet accord ne vaut pas au profit du constructeur renonciation à l'accession<sup>650</sup>. De manière générale, la Cour de cassation se montre assez favorable à retenir qu'une renonciation tacite à l'accession puisse exister et fonder ainsi un droit de superficie au profit du constructeur<sup>651</sup>.

---

lorsque les portes de l'atelier au fond duquel il se trouve sont ouvertes, alors qu'aucun autre indice ne permet au propriétaire de l'immeuble situé au-dessus d'en soupçonner l'existence. CA Lyon, 1<sup>re</sup> civ., 8 juin 2006, n° 2006/66 : *JurisData* n° 2006-308800.

<sup>647</sup> CA Nîmes, 1<sup>re</sup> civ., sect. B, 3 novembre 2009, n° 07/05115 : *JurisData* n° 2009-017822.

<sup>648</sup> CA Dijon, ch. civ. A, 7 mars 2006, n° 05/01954 : *JurisData* n° 2006-298959.

<sup>649</sup> CA Rouen, 1<sup>re</sup> civ., 7 mai 1997 : *JurisData* n° 1997-043587.

<sup>650</sup> Cassation de l'arrêt qui avait estimé qu'en application de l'article 1341 du Code civil français, seule la preuve par écrit était recevable : C. Cass., Civ. 1<sup>e</sup>, 5 octobre 1966, aff. Baffier : *JurisData* n° 1966-000453 ; *Bull. civ. I*, n° 453. En l'espèce, le propriétaire du terrain avait participé au financement de la construction.

<sup>651</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 7 novembre 1978, n° 77-13.045, *JurisData* n° 1978-099335, *préc.*, n° 369, note 559, déduisant de l'autorisation de construire et des circonstances de l'espèce l'existence d'une renonciation à l'accession ; Cass. req., 7 juillet 1924 : *DP* 1924, 1, p. 197.

**413.** Il existe également le cas où l'acte par lequel le bailleur reconnaît, pendant la durée du bail, que les constructions actées sont l'œuvre du preneur et convient avec ce dernier qu'elles resteront sa propriété. La cour d'appel avait estimé qu'il s'agissait là seulement d'une renonciation à l'accession pendant la durée du bail, qui n'interdisait donc nullement au propriétaire de se prévaloir de ce mécanisme à l'échéance du bail. L'arrêt est cassé pour défaut de base légale, faute pour les juges du fond d'avoir recherché la commune intention des parties<sup>652</sup>. D'après la jurisprudence, la Cour de cassation a pu estimer que le fait qu'un propriétaire ait laissé une SCI (société civile immobilière) construire sur son terrain et se soit comporté pendant plusieurs années comme locataire des bâtiments en acquittant un loyer ne suffisait pas à caractériser de la part du propriétaire du sol une renonciation au droit d'accession<sup>653</sup>.

**414.** La renonciation à l'accession ne débouche pas sur la reconnaissance d'un droit de superficie au profit du constructeur. Le Conseil d'État a pu considérer que les stipulations d'un bail qui prévoient que la propriété des constructions édifiées sur des terrains donnés en location serait acquise au bailleur par l'effet d'une obligation née du contrat font obstacle à ce que l'appropriation des constructions en cause puisse être regardée comme ayant été effectuée par la voie de l'accession<sup>654</sup>. Autrement dit, si les parties ont bien renoncé à l'accession, elles n'ont pas pour autant consacré la propriété définitive du preneur sur les ouvrages qu'il a édifiés car le bailleur en devient propriétaire mais par voie de cession et non d'accession.

## **§ 2. La modalité de la dissociation de l'immeuble**

**415.** La modalité implique les objets de la dissociation de l'immeuble consistant en ouvrages (1), cas des mines (2) et des vestiges archéologiques immobiliers (3).

### ***1. Les ouvrages***

---

<sup>652</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 6 novembre 1970, n° 69-11.900, *Bull. civ. III*, n° 592; *JurisData* n° 1970-000592 ; *D. 1971*, p. 395.

<sup>653</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 3 avril 1996, n° 94-10.764 : *JurisData* n° 1996-001469, *préc.*, n° 405, note 628.

<sup>654</sup> CE, ss-sect. 9 et 10, 3 juillet 2002, n° 197024 : *JurisData* n° 2002-080190.

**416.** La superficie permet d'attribuer à un autre que le propriétaire de l'immeuble un ouvrage aérien ou souterrain ou une simple plantation. Elle peut avoir pour objet une grotte<sup>655</sup>, une cave<sup>656</sup>, des arbres<sup>657</sup>, des bâtiments<sup>658</sup>, etc. Cependant, le droit de superficie montre ses limites lorsque la partie de l'immeuble qui est dissociée pour faire l'objet d'une appropriation différente ne constitue pas un ouvrage nettement distinct du reste de l'immeuble. La Cour de cassation a pu néanmoins admettre que la superficie pouvait jouer pour des colonnes montantes de gaz établies dans un immeuble, dès lors que le contrat conclu entre le propriétaire de l'immeuble et la compagnie gazière en réservait expressément la propriété à cette dernière<sup>659</sup>.

## **2. Le cas des mines**

**417.** L'article 552, alinéa 3 du Code civil français qui est une explication de l'article 544<sup>660</sup> du même Code décrit les utilités que le propriétaire de l'immeuble peut en retirer. Comme l'alinéa 1<sup>er</sup> du texte, l'immeuble s'étend au-dessus et au-dessous du sol, le propriétaire peut logiquement retirer tous les produits du tréfonds en vertu de l'alinéa 3 de l'article 552 du Code, sauf toutefois à respecter les lois et règlements relatifs aux mines. La législation minière<sup>661</sup> règle l'extraction des minerais en la soumettant à telle

---

<sup>655</sup> Cass. req., 7 novembre 1906 : *S.* 1909, 1, p. 125, *préc.*, n° 409, note 636.

<sup>656</sup> Cass. req., 24 novembre 1869 : *S.* 1870, 1, p. 32 ; *DP* 1870, 1, p. 274, *préc.*, n° 409, note 636 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 15 novembre 1977, n° 76-11.365 : *JurisData* n° 1977-099389, *préc.*, n° 409, note 636.

<sup>657</sup> Le fameux arrêt Caquelard, que l'on rattache à la problématique de la nomenclature des droits réels a en réalité trait à une question de droit de superficie, dès lors qu'il s'agissait non pas d'une répartition des prérogatives du droit de propriété entre plusieurs personnes mais d'une division de son objet entre deux propriétaires, le sol et le tréfonds étant en indivision entre eux, mais l'un étant seul propriétaire des arbres, l'autre des herbes : Cass. req., 13 février 1834 : *DP* 1834, 1, p. 128 ; *S.* 1834, 1, p. 205 ; *GAJ civ.*, Dalloz 2000, n° 60 (V. **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 551 à 553, *art. préc.*, n° 66).

<sup>658</sup> Par exemple, le hangar : CA Besançon, 1<sup>re</sup> civ., sect. A, 10 novembre 2005, n° 04/00656 : *JurisData* n° 2005-290226.

<sup>659</sup> Cass. req., 1<sup>er</sup> décembre 1920 : *DP* 1921, 1, p. 154.

<sup>660</sup> V. *supra*, n°s 356 et s.

<sup>661</sup> **J. PERSONNAZ, F. VERRIER, PH. JALLADE**, *JurisClasseur Administratif*, Fasc. 370 et 371, 23

ou telle règle impérative afin que l'intérêt général soit préservé. En disposant que l'institution d'une concession, même au profit du propriétaire de la surface, crée un droit immobilier distinct de la propriété de la surface, l'article L. 132-8 du Code minier français induit nécessairement que la mine reste matériellement dissociée de la superficie. Elle appartient directement à l'État, qui peut alors en concéder l'exploitation à un tiers ou au propriétaire lui-même. En pratique, l'exploitation de la mine pourra difficilement se faire sans que le propriétaire de la surface n'en subisse quelques contraintes. L'exploitant est responsable de tous les dommages qu'il peut causer au propriétaire<sup>662</sup>. En outre, le Code minier, dans de multiples dispositions, s'efforce de concilier les droits de l'exploitant et ceux du propriétaire.

### ***3. Le cas des vestiges archéologiques immobiliers***

**418.** La propriété des vestiges archéologiques mobiliers est généralement attribuée comme en matière de trésors<sup>663</sup>, Il s'agit de la moitié pour l'inventeur, la moitié pour le maître du sol, sous réserve des droits d'étude et de préemption reconnus à l'État. La solution est différente lorsque les vestiges ont un caractère immobilier. L'article L. 541-1 du Code du patrimoine français dispose en effet que les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux vestiges archéologiques immobiliers. En ce cas, la propriété du sol cesse d'emporter la propriété du dessus et surtout du dessous. Le vestige immobilier constitue donc une superficie dont la propriété est attribuée par la loi à l'État comme l'attribution des mines. Si l'État est tenu de verser une indemnité au propriétaire du sol, ce n'est pas au titre de l'expropriation que cette attribution se réalise. Le vestige, en effet, n'appartient pas au maître du sol et il n'y a donc pas lieu de l'en exproprier. En vertu de l'article L. 541-1, alinéa 2 du Code du patrimoine français, l'indemnité n'est prévue que pour compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit vestige. Il n'en

---

février 2004 ; Fasc. 372, 01 avril 2003.

<sup>662</sup> V. **D. BOULANGER**, « L'exploitant minier et le propriétaire du dessus. À propos de la loi n° 99-245 du 30 mars 1999 », *JCP N 1999*, p. 1555.

<sup>663</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 608 et s.



demeure pas moins que l'État, propriétaire du vestige archéologique, peut souhaiter exproprier le sol afin d'en favoriser la protection et la mise en valeur<sup>664</sup>.

### **§ 3. La perpétuité de la dissociation de l'immeuble**

**419.** Pour répondre à la relation entre l'accession et le droit de superficie perpétuel (2) ou temporaire (3), il faut tout d'abord savoir le principe de la perpétuité (1).

#### ***1. Le principe de la perpétuité***

**420.** D'après la jurisprudence, le droit de superficie, droit réel détaché de la propriété du sol, est perpétuel par nature, sauf les exceptions tenant au mode de constitution de ce droit, tel que bail ou concession temporaire<sup>665</sup>. La superficie ici caractérise une division de l'objet du droit de propriété et non un démembrement de celui-ci. Elle ne prendra fin que par voie de cession si le superficiaire aliène au propriétaire du sol le bâtiment ou l'ouvrage souterrain qui lui appartient ou si l'usucapion trentenaire ou décennale remplit son office au profit de l'un ou l'autre.

#### ***2. L'accession et le droit de superficie perpétuel***

**421.** Dans certains cas, par exemple, le domaine de copropriété (b), sans l'application de la règle de l'accession, le tiers peut avoir le droit de superficie sur le fonds dont il n'a pas le droit de propriété (a).

##### **a. La généralité**

**422.** La superficie peut résulter de ce qu'un individu va construire sur un fonds qui ne lui appartient pas sans que la règle de l'accession se déclenche. Ce non-déclenchement de l'accession ne requiert pas nécessairement un accord du propriétaire du sol. Parce que l'accession a pour fonction de remédier à un conflit entre les

---

<sup>664</sup> Dans l'affaire de la grotte Chauvet : C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 15 février 2006, n° 02-70.173, 03-70.125 : *JurisData* n° 2006-03222.

<sup>665</sup> CA Fort-de-France, 18 mai 1984 : *JurisData* n° 1984-044495.

propriétaires du sol et de la construction<sup>666</sup>, elle ne joue pas si le constructeur conserve un droit de jouissance sur le fonds. En matière de bail, l'accession peut donc être différée. Exceptionnellement, si un tiers peut avoir un droit de jouissance perpétuel sur le sol appartenant à un autre, lorsqu'il construit sur le terrain, il demeurera propriétaire des édifices sans limitation de durée.

## **b. L'application**

**423.** Notamment, cette situation mentionnée se rencontre dans le domaine particulier de la copropriété. Si le sol fait figure de partie commune<sup>667</sup>, le règlement de copropriété peut attribuer à certains copropriétaires un droit réel de jouissance perpétuel sur celui-ci<sup>668</sup>. Lorsqu'un copropriétaire construit sur une cour dont il a la jouissance exclusive, cette jouissance exclusive est perpétuelle et ne se perd pas par le non-usage excluant naturellement le jeu de l'accession. D'après la jurisprudence, en relevant qu'en vertu de leur acte d'acquisition, les époux X avaient la propriété exclusive de la cour et de ses murs, et constatant que les travaux par eux effectués n'avaient affecté ni le sol ni les autres parties communes et qu'ils avaient été exécutés, avec l'accord du syndic, les juges du second degré ont pu écarter les dispositions de l'accession et considérer que l'ouvrage ne constituait pas une partie commune mais une partie privative<sup>669</sup>. Il y a donc création d'une superficie au profit du copropriétaire constructeur du fait de la paralysie de la règle de l'accession. La solution est évidemment différente. L'accession joue de

---

<sup>666</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 373 et s.

<sup>667</sup> Loi n<sup>o</sup> 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 3 : JO du 11 juillet 1965.

<sup>668</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mars 1992, n<sup>o</sup> 90-13.145 : *JurisData* n<sup>o</sup> 1992-000344 ; *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 73 ; *D. 1992*, p. 386, note **Ch. ATIAS** ; *RTD civ. 1993*, p. 162, obs. **F. ZENATI** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 17 juin 1997, n<sup>o</sup> 96-10.506 : *JurisData* n<sup>o</sup> 1997-002928 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 24 octobre 2007, n<sup>o</sup> 06-19.260 : *JurisData* n<sup>o</sup> 2007-041007 ; *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 183.

<sup>669</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 28 février 1969, *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 190 ; *JCP G 1970*, II, 16220, note **J. BÉCHADE**.

manière ordinaire si le copropriétaire n'est titulaire d'aucun droit de jouissance exclusive sur le sol<sup>670</sup>.

**424.** Le cas de concessions perpétuelles funéraires n'est pas différent. Le cimetière appartient à la commune, mais elle en concède à titre perpétuel l'usage par fractions déterminées aux administrés. Le droit d'usage conféré aux particuliers permet de les reconnaître propriétaires des monuments qu'ils y édifient. Ce droit d'usage explique aussi que si c'est un tiers qui bâtit sur une concession qui ne lui appartient pas, l'accession se produise au bénéfice du concessionnaire et non du concédant<sup>671</sup>. En réalité, les concessions perpétuelles ne le sont pas véritablement au sens du droit de propriété puisqu'en vertu de l'article L. 2223-17, elles se perdent par le non-usage trentenaire. La disparition du droit sur le sol permettra le déclenchement de l'accession au profit de la commune, laquelle deviendra alors propriétaire par accession du monument funéraire.

### ***3. L'accession et le droit de superficie temporaire***

**425.** En principe, le droit de jouissance conféré à autrui par le propriétaire sur son fonds n'est que temporaire. Dans le cas du titulaire d'un droit de jouissance sur le fonds d'autrui, il s'agit d'un droit de nature réel comme l'usufruit<sup>672</sup> ou personnel tel que le bail, voire mixte pour les baux qui confèrent un droit réel au preneur dans le cas de concession immobilière, emphytéose ou bail à construction, bail à domaine congéable..., construit à la faveur de ce droit, la règle de l'accession est temporairement paralysée<sup>673</sup>. Ce n'est qu'à l'échéance du bail ou de l'usufruit que la règle de l'accession entrera en scène pour rendre le maître du sol propriétaire des édifices. Le constructeur est donc titulaire d'un droit de superficie seulement temporaire et non pas définitif sur les

---

<sup>670</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch., sect. B, 31 mai 2000, n° 1999/02738 : *JurisData* n° 2000-118231.

<sup>671</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>er</sup>, 13 mai 1980, n° 78-15.405 : *JurisData* n° 1980-700147 ; *Bull. civ. I*, n° 147 ; *JCP G* 1980, II, 19439, concl. **P. GULPHE**.

<sup>672</sup> V. *supra*, n°s 128 et s.

<sup>673</sup> V. *supra*, n° 398.

ouvrages en cause. Il faut noter que dans le cadre de certains baux, notamment le bail à domaine congéable, selon l'article L. 431-2, alinéa 1<sup>er</sup> du Code rural et de la pêche maritime, le preneur est non seulement propriétaire des édifices qu'il construit pendant toute la durée du bail mais encore de ceux qui existaient au jour de l'ouverture de son droit.

**426.** Différemment au droit français, selon le système juridique vietnamien, le sol appartient à l'Etat. Le sujet du droit n'a que le droit d'usage d'un fonds de terre. Bien qu'il existe beaucoup de dispositions concernant le transfert du droit d'usage d'un fonds de terre, le Code civil vietnamien ne mentionne pas le droit du dessus et du dessous du droit d'usage d'un fonds de terre du titulaire. En réalité, l'article 265 du Code civil vietnamien déclare que la personne titulaire du droit d'usage d'un fonds de terre a le droit de se servir de l'espace aérien situé au dessus du fonds ainsi que du sous-sol conformément au plan d'aménagement des constructions établi par une autorité publique compétente, sans porter atteinte à l'usage des fonds de terre contigus appartenant à autrui. Mais, sous le titre « Obligation de respecter les limites séparatives de fonds contigus », le Code désire de régler le problème des séparatives de fonds contigus plutôt que le droit d'usage du dessus et dessous d'un fonds de terre. L'immixtion et les prétentions d'un tiers sur le droit d'usage d'un fonds de terre n'est donc pas prévu dans le droit civil vietnamien.

## CHAPITRE II. LES CONSTRUCTIONS, PLANTATIONS ET OUVRAGES

**427.** Au Vietnam, le droit d'accession relatif aux choses immobilières, précisément, relatif au droit d'usage d'un fonds de terre prend une place très modeste dans le Code civil. Seul l'alinéa 3 de l'article 236 du Code règle le problème de la chose immobilière s'unite au meuble appartenant à autrui. C'est aussi le cas de construction avec les matériaux d'autrui dans le droit français.

**428.** Différemment, les articles 554 et 555 du Code civil français font application de la règle de l'accession, laquelle est énoncée de manière générale par l'article 551 du même Code qui déclare que tout ce qui s'unite et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies. L'article 554 ne fait l'objet que de très rares applications jurisprudentielles. Il envisage le cas où un propriétaire a construit ou fait construire sur son terrain avec des matériaux appartenant à autrui. En principe, le respect dû au droit de propriété devrait permettre au propriétaire des matériaux d'exiger leur restitution en nature en exerçant une action en revendication. Parce que cette solution aurait un résultat anti économique, elle est écartée par le Code civil qui fait jouer à plein la règle de l'accession. Le propriétaire de l'immeuble, bien principal, deviendra propriétaire des matériaux, biens accessoires, qui lui sont réunis, cela à charge d'indemnisation. A l'opposé de l'article 554, l'article 555 du Code civil français est beaucoup plus fréquemment invoqué devant les tribunaux. Il traite de la construction sur le terrain d'autrui. En principe, lorsqu'un individu bâtit sur un terrain qui ne lui appartient pas, il usurpe une prérogative que l'article 552, alinéa 2 réserve *expressis verbis*<sup>674</sup> au propriétaire du sol. En assurant le respect de l'exclusivité du droit de propriété requise par le dernier<sup>675</sup>, le propriétaire du sol pourrait systématiquement exiger le respect de son droit et solliciter en justice que ce qui a été fait contrairement à

---

<sup>674</sup> En terme exprès (V. **Locutio**, *Expressis verbis* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=5975>> (consulté le 08/07/2012)).

<sup>675</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 354 et s.

celui-ci soit enlevé ou démoli. C'était la solution retenue dans le projet initial du Code civil. Mais, parce qu'elle a finalement semblé trop rigoureuse pour le constructeur de bonne foi, elle a été écartée à son égard. La démolition n'est donc aujourd'hui possible que contre un constructeur de mauvaise foi. Lorsque le propriétaire ne peut pas solliciter la destruction des bâtiments ou lorsqu'il choisit de les conserver, il en devient propriétaire par le biais du mécanisme de l'accession à charge d'indemnisation. Les constructions, éléments accessoires, deviennent donc la propriété du maître du sol, élément principal. C'est l'application de l'adage classique *superficies solo cedit*<sup>676</sup>. Inversant l'ordre du Code civil français, la question de la construction sur le terrain d'autrui (Section I) est envisagée avant le problème de la construction avec les matériaux d'autrui (Section II). C'est-à-dire que l'article 555 se met avant l'article 554 du Code civil français.

## **Section I. La construction sur le terrain d'autrui**

**429.** Lorsqu'un tiers a construit sur un fonds qui ne lui appartient pas, l'article 555 du Code civil français prévoit deux issues possibles, soit la démolition (§ 1), soit l'acquisition de la construction par le maître du sol par le mécanisme de l'accession (§ 2), à charge d'indemnisation.

### **§ 1. La démolition**

**430.** La démolition ne doit pas être conçue ici comme une réparation en nature découlant de l'engagement de la responsabilité civile du constructeur. En effet, en construisant sur un fonds qui ne lui appartient pas, le constructeur commet nécessairement une faute, laquelle engage sa responsabilité conformément à l'article 1382 du Code civil français<sup>677</sup>, ce qui permet à la victime de solliciter une réparation en

---

<sup>676</sup> La superficie fait partie du sol (V. **Locutio**, *Superficies solo cedit* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=5591>> (consulté le 08/07/2012)).

<sup>677</sup> « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ».

nature consistant en la démolition des ouvrages ainsi effectués. Cette analyse est inexacte car il ne s'agit ici nullement de responsabilité mais de cessation de l'illicite<sup>678</sup>. Le propriétaire demande tout simplement à ce qu'il soit mis fin à la situation illicite que constitue la présence sur son fonds d'ouvrages édifiés par un tiers. Selon la jurisprudence, dès l'instant que la responsabilité n'est pas en cause, la démolition peut être sollicitée sans que le propriétaire du fonds ait à établir un quelconque préjudice<sup>679</sup>.

**431.** La démolition était la solution prévue dans le projet original du Code civil français. Mais, parce qu'elle a paru trop rigoureuse, elle est finalement écartée lors des discussions<sup>680</sup>. Selon l'alinéa 4<sup>e</sup> de l'article 555 du Code civil français, la mauvaise foi du constructeur, la condition de la démolition, ne s'applique que relativement à des constructions nouvelles, entièrement édifiées sur le terrain d'autrui (1). En cas de simple empiètement ou lorsque les travaux consistent en une simple amélioration de l'immeuble, les solutions sont différentes (2).

### ***1. La construction entièrement édifiée sur le terrain d'autrui***

**432.** Dans l'hypothèse de construction entièrement édifiée sur le terrain d'autrui, pour la mise en œuvre de la démolition (b), il faut la mauvaise foi du constructeur comme condition de la démolition (a).

#### **a. La condition de la démolition**

**433.** D'après l'article 555, alinéa 4 du Code civil français, la bonne foi du constructeur exclut toute démolition de la construction entièrement édifiée sur le terrain d'autrui. Il faut déterminer la preuve (ii) et le moment de la bonne foi (iii) après avoir défini sa notion (i).

---

<sup>678</sup> Sur cette distinction, **M.-E. ROUJOU DE BOUBÉE**, *Essai sur la notion de réparation*, Paris : LGDJ, 1974, p. 209.

<sup>679</sup> Pour un empiètement : CA Orléans, ch. civ., 1<sup>re</sup> sect., 24 février 1993 : *JurisData* n° 1993-040110.

<sup>680</sup> **C. DEMOLOMBE**, *Cours de Code Napoléon*, T. IX, *Traité de la distinction des biens*, Tome premier, Paris : Durand-Hachette, 4<sup>e</sup> éd., 1870, n° 673.

### i. La notion de bonne foi

**434.** L'article 555 du Code civil français prévoit 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. La bonne foi<sup>681</sup> du constructeur écarte donc toute démolition des bâtiments. La bonne foi ici désigne la croyance erronée en l'existence d'une situation juridique particulière. Il s'agit que le constructeur ait cru bâtir sur un terrain qui lui appartenait.

**435.** L'article 555 du Code civil français renvoie explicitement à la question de l'acquisition des fruits, autrement dit aux articles 549 et 550 du même Code civil<sup>682</sup>. Le premier texte dispose que le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi. Le second précise que le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif<sup>683</sup> de propriété dont il ignore les vices. La bonne foi n'est donc pas, au sens de ces textes, une notion purement psychologique<sup>684</sup>. Il ne suffira pas que le constructeur ait cru construire sur un terrain qui lui appartenait. Il faudra qu'il ait un titre sur le fonds. En l'absence de tout titre, le simple fait de s'être cru propriétaire du fonds n'est pas suffisant pour être de bonne foi au sens de l'article 555 malgré la durée de son occupation<sup>685</sup>. Par exemple, selon la jurisprudence, le père qui construit sur des terrains acquis par lui-même au nom de sa fille mineure n'a pas la qualité de constructeur de bonne foi<sup>686</sup>. Il en est de même dans la

---

<sup>681</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 222 et s.

<sup>682</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 237 et s.

<sup>683</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 223 et s.

<sup>684</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 189 et s.

<sup>685</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 mai 1993, n<sup>o</sup> 91-12.078 : *JurisData* n<sup>o</sup> 1993-000968.

<sup>686</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> mars 1995, n<sup>o</sup> 93-14.418 : *JurisData* n<sup>o</sup> 1995-000515 ; *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 68 ; *D. 1996*, somm. p. 57, obs. **A. ROBERT** ; *JCP G 1995*, I, 3878, n<sup>o</sup> 42, obs. **H. PÉRINET-MARQUET** ; *RTD civ. 1996*, p. 363, obs. **J. HAUSER** et p. 658, obs. **F. ZENATI** ; *Deffrénois 1995*, p. 1120, obs. **Ch. ATIAS**.



situation inverse, lorsque des enfants habitant chez leurs parents construisent sur le terrain appartenant à ces derniers<sup>687</sup>. La Cour de cassation considère également que le terme de bonne foi employé par l'alinéa 4 de l'article 555 s'entend par référence à l'article 550 et ne vise que celui qui possède comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices<sup>688</sup>. En matière d'usucapion, le juste titre requis s'entend de l'acte qui aurait transféré la propriété à l'acquéreur s'il avait émané du véritable propriétaire<sup>689</sup>.

**436.** Au sens de l'article 555 du Code civil français, le constructeur est bonne foi lorsqu'il peut arguer d'un titre translatif quant à la propriété du sol, mais à condition qu'il ait ignoré que ce titre était infecté d'un vice l'ayant empêché de produire son effet translatif<sup>690</sup>. L'acquéreur n'est donc pas de bonne foi si son acte d'acquisition comporte une condition suspensive qui a défailli<sup>691</sup>. Il en va de même toutes les fois que l'acte juridique est anéanti rétroactivement lorsque l'acquéreur connaissait, ou *a fortiori* est à l'origine de cette cause d'anéantissement. Selon la jurisprudence, la société qui acquiert d'une commune un terrain à charge d'y bâtir un hôtel d'une capacité suffisante n'est pas

---

<sup>687</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 mars 2000, n° 98-15.734 : *JurisData* n° 2000-001239 ; *Bull. civ. III*, n° 75 ; *JCP G* 2000, I, 265, n° 3, obs. **H. PÉRINET-MARQUET** ; *RDI* 2000, p. 317, obs. **M. BRUSCHI**.

<sup>688</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 17 novembre 1971, n° 70-13.346 : *Bull. civ. III*, n° 565 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 décembre 1971, n° 70-13.550 : *Bull. civ. III*, n° 619 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 juillet 1987, n° 86-10.859, *inédit* : *D.* 1987, inf. rap. p. 193 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 30 novembre 1988, n° 87-12.387 : *JurisData* n° 1988-703020 ; *Bull. civ. III*, n° 172 ; *RTD civ.* 1989, p. 772, obs. **F. ZENATI** ; *D.* 1990, somm. p. 85, obs. **A. ROBERT** ; *Defrénois* 1989, p. 771, obs. **H. SOULEAU** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 mars 2000, n° 98-15.734 : *JurisData* n° 2000-001239, *préc.*, n° 435, note 687 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juillet 2000, n° 98-18.393 : *JurisData* n° 2000-002963 ; *Bull. civ. III*, n° 143 ; *JCP G* 2001, II, 10537, note **C. CHALAS** ; *JCP G* 2001, I, 305, n° 2, obs. **H. PÉRINET-MARQUET** ; *JCP N* 2001, p. 1587, note **V. LASSERRE-KIESOW** ; *RDI* 2000, p. 530, obs. **M. BRUSCHI** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 14 novembre 2002, n° 01-02.597 : *JurisData* n° 2002-016499 ; CA Papeete, ch. civ., 22 août 2002, n° 164/CIV/01 : *JurisData* n° 2002-187614.

<sup>689</sup> **V. M. MIGNOT**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 2272 à 2275, Fasc. unique, 15 mars 2009.

<sup>690</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 10 novembre 1992, n° 91-10.089, *inédit*, sol. impl.

<sup>691</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 décembre 1978 : *Gaz. Pal.* 1979, I, pan. p. 122 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 15 mars 2006, n° 04-20.345 : *JurisData* n° 2006-032733.

un constructeur de bonne foi lorsqu'elle construit en deçà des exigences de l'acte de vente. La vente résolue à ses torts pour inexécution de ses obligations ne peut constituer pour elle un titre au sens de l'article 555<sup>692</sup>. En revanche, l'acquéreur est de bonne foi lorsque son titre est annulé pour réticence dolosive du vendeur<sup>693</sup>.

**437.** En pratique, la jurisprudence se montre assez rigoureuse pour le constructeur lorsque la validité de son titre est contestée en justice. Même lorsqu'il n'est pas à l'origine de l'inexécution justifiant la résolution de son acquisition, même lorsqu'il a ignoré la cause de nullité de son titre, le simple fait qu'il entreprenne de bâtir alors qu'un procès est en cours quant à la propriété du sol suffit à le rendre de mauvaise foi et à l'exposer à un risque de démolition<sup>694</sup>. L'attributaire d'une parcelle au titre d'une opération de remembrement ne peut être considéré comme constructeur de bonne foi, même après l'annulation de l'attribution de la parcelle à son profit par la juridiction administrative. Il a été maintenu en possession par la commission de remembrement<sup>695</sup>. N'est pas davantage de bonne foi celui qui a construit sur un terrain dont une décision judiciaire l'avait reconnu propriétaire dès l'instant que cette décision était frappée d'un pourvoi en cassation<sup>696</sup>. Pareillement, il ne suffit pas aux juges du fond, pour retenir la bonne foi du constructeur, de constater que son titre n'avait été annulé qu'au bout de cinq années de procédure après un premier jugement le validant. Il leur fallait en effet rechercher, d'une part, si le constructeur n'avait pas réalisé ces ouvrages postérieurement à la date de l'assignation en annulation de l'acte de vente du terrain, et

---

<sup>692</sup> *Ibid* : C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 6 décembre 1978 : *Gaz. Pal.* 1979, 1, pan. p. 122 ; CA Rouen, 28 décembre 1857 : *DP* 1858, 2, p. 111.

<sup>693</sup> CA Toulouse, 1<sup>re</sup> ch., 1<sup>re</sup> sect., 19 mars 2001, n<sup>o</sup> 1999/03925 : *JurisData* n<sup>o</sup> 2001-154428.

<sup>694</sup> Cass. req., 8 mars 1886 : *DP* 1887, 1, p. 298 ; *S.* 1887, 1, p. 373.

<sup>695</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juin 1991, n<sup>o</sup> 89-13.487 : *JurisData* n<sup>o</sup> 1991-001669 ; *Bull. civ.* III, n<sup>o</sup> 174.

<sup>696</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 mai 1976, n<sup>o</sup> 74-14.276 : *JurisData* n<sup>o</sup> 1976-098205 ; *Bull. civ.* III, n<sup>o</sup> 205 ; *RTD civ.* 1976, p. 799, obs. **CL. GIVERDON**.

d'autre part, si cette circonstance n'était pas de nature à le priver de la qualité de constructeur de bonne foi<sup>697</sup>.

**438.** Parce que le « titre » auquel renvoie l'article 555 est un titre translatif, celui qui n'a qu'un droit de jouissance personnel sur le fonds ne saurait être considéré comme un tiers de bonne foi. Le preneur à bail qui construit sur le fonds loué est donc nécessairement de mauvaise foi<sup>698</sup>. En revanche, la jurisprudence n'a pas toujours cette rigueur. Elle s'en remet parfois à une appréciation morale et non technique de la bonne foi en admettant que les premiers juges aient pu considérer que le preneur avait construit de bonne foi sur le fonds loué, mais le pourvoi ne portait pas sur ce point<sup>699</sup>.

**439.** Parfois le titre putatif<sup>700</sup> qui n'a aucune existence tangible et n'existe que dans l'esprit du constructeur est suffisant à établir sa bonne foi<sup>701</sup>. Par exemple, l'autorisation donnée par le propriétaire du terrain à un candidat acquéreur de solliciter un permis de construire, même si elle ne permet pas de rendre vraisemblable le fait allégué d'une vente d'ores et déjà parfaite, constitue un titre putatif, suffisant pour établir la bonne foi du constructeur<sup>702</sup>. Il en va de même pour le titulaire d'une promesse unilatérale de vente ayant effectué des versements périodiques au promettant et ayant obtenu de celui-ci une autorisation de construire<sup>703</sup>. Un document d'arpentage peut constituer un titre

---

<sup>697</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 24 novembre 1993, n° 91-15.134 : *JurisData* n° 1993-002149.

<sup>698</sup> C. Cass., soc., 31 juillet 1950 : *D.* 1950, somm. p. 51 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 22 mars 1983 : *JurisData* n° 1983-700710.

<sup>699</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 9 décembre 2009, n° 07-18.371 : *JurisData* n° 2009-050739.

<sup>700</sup> V. *supra*, n°s 225 et s.

<sup>701</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>er</sup>, 10 avril 1967 : *Bull. civ. I*, n° 118 : à propos d'un constructeur croyant être devenu propriétaire d'une parcelle en raison d'un échange ; CA Aix-en-Provence, Civ. 4<sup>e</sup>, sect. B, 18 avril 1989 : *JurisData* n° 1989-045265 : pour un simple projet d'acte ayant toutes les caractéristiques d'une véritable promesse synallagmatique pour l'acquéreur.

<sup>702</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 3 mai 1983, n° 81-14.989 : *JurisData* n° 1983-701343 ; *Bull. civ. III*, n° 102 ; *D.* 1984, inf. rap. p. 426, obs. **A. ROBERT** ; *RTD civ.* 1984, p. 333, obs. **CL. GIVERDON**.

<sup>703</sup> CA Fort-de-France, 1<sup>re</sup> ch., 2 juin 1995 : *JurisData* n° 1995-042007.

putatif<sup>704</sup> de même qu'un document établi par le propriétaire de l'immeuble qui promet de le léguer au constructeur<sup>705</sup> ou de lui en faire donation<sup>706</sup>.

**440.** La bonne foi est fondamentalement une question de fait<sup>707</sup>, laissée à l'appréciation des juges du fond. Ne sont pas davantage de bonne foi ni le locataire d'une parcelle titulaire d'une promesse de vente lorsqu'il construit sans avoir levé l'option dans le délai de prescription trentenaire<sup>708</sup>, ni le titulaire d'un simple pacte de préférence<sup>709</sup>. La Cour de cassation se montre parfois d'une grande rigueur en estimant que le titre doit porter précisément sur la parcelle sur laquelle il a été construit. La cassation de l'arrêt a retenu la bonne foi des acquéreurs d'un terrain dont la délimitation matérielle, faite en accord avec le propriétaire vendeur, était non conforme avec les stipulations de l'acte et les avait conduits à construire sur le fonds de ce dernier<sup>710</sup>.

**441.** Un courant jurisprudentiel non négligeable considère que celui qui a bâti sur le fonds d'autrui avec l'autorisation de ce dernier doit être considéré comme de bonne foi au sens de l'article 555, alinéa 4 du Code civil français et donc placé à l'abri de tout risque de démolition<sup>711</sup>, mais à condition que l'autorisation de construire ne résulte pas

---

<sup>704</sup> CA Nîmes, Civ. 1<sup>er</sup>, sect. B, 25 novembre 2008, n° 06/03515 : *JurisData* n° 2008-007744.

<sup>705</sup> CA Saint-Denis de la Réunion, ch. civ., 7 novembre 2008 : *JurisData* n° 2008-372315.

<sup>706</sup> CA Bordeaux, 1<sup>re</sup> ch., sect. B, 10 juin 2008, n° 05/06268 : *JurisData* n° 2008-368922.

<sup>707</sup> V. *supra*, n°s 187 et s.

<sup>708</sup> CA Versailles, 1<sup>re</sup> ch., 1<sup>re</sup> sect., 5 février 1985 : *JurisData* n° 1985-040947 ; *D.* 1985, somm. p. 396, obs. **A. ROBERT**.

<sup>709</sup> CA Basse-Terre, 1<sup>re</sup> civ., 9 juin 2008 : *JurisData* n° 2008-378915.

<sup>710</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 11 janvier 2006, n° 04-16.563 : *JurisData* n° 2006-031617.

<sup>711</sup> Cass. req., 15 juillet 1912 : *DP* 1914, 1, p. 28, note **F. P.** ; Cass. req., 25 octobre 1921 : *DP* 1922, 1, p. 55 ; C. Cass., Civ. 1<sup>er</sup>, 7 mars 1955 : *JCP G* 1955, II, 9053, note **A. WEILL ET J. BECQUÉ** ; *D.* 1955, p. 590, note **R. SAINT-ALARY** ; CA Montpellier, 8 juin 1989 : *JurisData* n° 1989-034150 ; CA Basse-Terre, 2<sup>e</sup> ch., 8 septembre 1997 : *JurisData* n° 1997-055563 ; CA Bourges, 1<sup>re</sup> ch., 14 octobre 1998, n° 9600591 : *JurisData* n° 1998-044298 ; CA Douai, 3<sup>e</sup> ch., 17 février 2000, n° 1997/04957 : *JurisData* n° 2000-130703.

simplement du fait que le propriétaire soit demeuré taisant devant les travaux entrepris sur son fonds par le tiers<sup>712</sup>. À propos de la possibilité pour le constructeur d'exercer un droit de rétention sur l'édifice jusqu'au paiement de l'indemnité d'accession<sup>713</sup>, la Cour de cassation a pareillement estimé que, dès l'instant que l'édifice avait été élevé avec l'autorisation du propriétaire, la bonne foi du constructeur était avérée<sup>714</sup>.

**442.** En revanche, la jurisprudence est critiquable en ce qu'elle confond deux problèmes nettement distincts. L'autorisation de construire n'est pas un juste titre au sens de l'article 555 car en elle-même, elle n'est pas de nature à conférer un droit sur le sol au constructeur. L'admission du titre putatif peut aller donc jusqu'à asseoir une telle analyse. Mais, il n'est pas souhaitable de donner à ce tempérament d'équité une portée trop large. Par conséquent, l'autorisation de bâtir donnée par le propriétaire du sol ne saurait pas rendre le constructeur de bonne foi<sup>715</sup>. Mais rien n'interdit aux juges d'y voir une renonciation au droit de poursuivre la démolition de la construction<sup>716</sup>. Au plan pratique, l'analyse aboutit à un résultat similaire, mais au plan théorique, seule cette dernière approche paraît bien fondée<sup>717</sup>.

#### ii. La preuve de bonne foi

**443.** Selon l'article 2274 du Code civil français, la bonne foi est toujours présumée, et c'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver. La jurisprudence est plus

---

<sup>712</sup> CA Papeete, ch. civ., 24 octobre 1996 : *JurisData* n° 1996-048323.

<sup>713</sup> V. *infra*, n° 503.

<sup>714</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 3 octobre 1990, n° 88-18.415 : *JurisData* n° 1990-702512 ; *Bull. civ. III*, n° 180 ; *D. 1991*, somm. p. 307, obs. **A. ROBERT** ; *RTD civ. 1993*, p. 164, obs. **F. ZENATI**.

<sup>715</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 17 novembre 1971, n° 70-13.346 : *JurisData* n° 1971-000565 ; *Bull. civ. III*, no 565 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 28 janvier 1987, n° 85-12.176 ; *D. 1988*, somm. p. 15, obs. **A. ROBERT** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 14 novembre 2002, n° 01-02.596 : *JurisData* n° 2002-016499, *préc.*, n° 435, note 688 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 6 janvier 2009, n° 07-19.699 : *JurisData* n° 2009-046482.

<sup>716</sup> V. *infra*, n° 448.

<sup>717</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 554 à 555, Fasc. unique, 06 mai 2010, n° 21.

exigeante pour le constructeur qui doit établir l'existence d'un juste titre à son profit<sup>718</sup>. Tout comme il doit le faire en matière d'usucapion lorsque ce juste titre est conçu comme un élément distinct de la bonne foi. N'est donc pas de bonne foi le constructeur qui ne peut se prévaloir d'aucun titre d'acquisition du sol<sup>719</sup>. Si la preuve d'un juste titre est faite, le propriétaire du sol reviendra de renverser la présomption de bonne foi en montrant que le constructeur connaissait les vices de son titre. Est ainsi de mauvaise foi le constructeur qui sait que son vendeur n'était pas propriétaire du terrain<sup>720</sup>.

### iii. Le moment de bonne foi

**444.** Aux termes de l'article 550, alinéa 2 du Code civil français, le possesseur cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus<sup>721</sup>. L'existence de la bonne foi ne doit donc pas être appréciée uniquement au moment où le possesseur obtient un titre sur l'immeuble, mais au moment où il entreprend de construire<sup>722</sup>. La règle est donc différente de celle qui joue en matière d'usucapion. En effet, dans ce cas, il suffit que le possesseur ait cru obtenir avoir acquis l'immeuble d'un véritable propriétaire pour que sa bonne foi soit définitivement acquise et qu'il puisse alors se prévaloir du bénéfice de la prescription décennale : *mala fides superveniens non nocet*<sup>723</sup>. S'il ne fait pas de doute que le possesseur est de mauvaise foi au sens de l'article 555, lorsqu'il construit, il devient de bonne foi le jour de son entrée en possession. Il a depuis appris

---

<sup>718</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 décembre 1971, n° 70-13.550 : *JurisData* n° 1971-000619 ; *Bull. civ. III*, n° 619.

<sup>719</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch., 18 février 1982 : *JurisData* n° 1982-020727 ; CA Nîmes, 6<sup>e</sup> ch., 12 novembre 1985 : *JurisData* n° 1985-030314 ; CA Papeete, ch. civ., 16 janvier 2003, n° 368/TER/00 : *JurisData* n° 2003-202524.

<sup>720</sup> CA Pau, 1<sup>re</sup> ch., 27 janvier 2003, n° 01/01097 : *JurisData* n° 2003-210177.

<sup>721</sup> V. *supra*, n°s 226 et s.

<sup>722</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 3 juillet 1991, n° 89-18.517 : *JurisData* n° 1991-002045.

<sup>723</sup> La survenance de la mauvaise foi n'empêche pas l'usucapion (V. **A.-P. CHAMBOREDON, S. DIEBOLT**, *Adages du droit français* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://ensmp.net/pdf/2010/adages.pdf>> (consulté le 22/07/2012).

son défaut de droit sur l'immeuble, il est plus délicat de dégager la solution applicable lorsque la mauvaise foi survient en cours d'édification de la construction<sup>724</sup>.

## **b. La mise en œuvre de la démolition**

**445.** La mise en œuvre de la démolition peut être totale (i) ou partielle (ii) ce qui entraîne la sanction accessoire concerné (iii).

### i. La démolition totale

#### ➤ **La liberté de l'option du droit de démolition**

**446.** Si la mauvaise foi du constructeur est établie, le propriétaire du fonds est libre de solliciter la démolition de la construction. Il s'agit d'un droit discrétionnaire, non susceptible d'abus. La démolition pourra être requise alors même que l'ouvrage litigieux ne cause aucune gêne sérieuse au propriétaire et que le léger préjudice qui en résulte pour lui pourrait être réparé par l'allocation de dommages-intérêts<sup>725</sup>. La solution est la même lorsque les ouvrages présentent une utilité avérée pour le propriétaire du sol<sup>726</sup>. Cette solution s'explique encore une fois par cela que la défense du droit de propriété n'est pas une question de responsabilité<sup>727</sup>. Inversement, il a pu être déterminé que le propriétaire, qui n'a pas manifesté sa volonté de conserver les édifices élevés par un tiers sur son fonds, n'a pas le droit de demander leur reconstruction lorsque ce dernier a pris l'initiative de les enlever.

#### ➤ **La renonciation à la démolition**

**447.** En général, les droits d'option légaux de démolition de la construction soulèvent toujours le problème de l'inertie de leur titulaire. La question se pose si le

---

<sup>724</sup> V. *infra*, n° 450.

<sup>725</sup> C. Cass., Civ 1<sup>re</sup>, 13 janvier 1965 : *Bull. civ. I*, n° 34.

<sup>726</sup> CA Besançon, 6 juillet 1956 : *JCP G* 1957, II, 9706, note **A. PONSARD** ; *D.* 1957, p. 358, note **E. SALLE DE LA MARNIERRE** ; *RTD civ.* 1957, p. 105, obs. **H. DESBOIS**.

<sup>727</sup> V. *supra*, n° 430.

propriétaire du sol n'opte pas expressément pour la démolition ou la conservation des édifices. Dès l'instant que la démolition demeure une solution dénoncée comme anti économique, les juges du fond auront tendance à déduire du comportement du propriétaire du sol sa renonciation tacite à l'obtenir. Ainsi, lorsque le propriétaire vend son terrain alors que l'acte mentionne les constructions édifiées par le tiers, il y a nécessairement renonciation à demander la démolition dès l'instant que le vendeur s'en est considéré comme propriétaire<sup>728</sup>. La solution est identique lorsque le bailleur a repris possession des lieux loués sans exiger la remise en état. C'est comme lui en donnent le droit tant l'article 555 que l'article 1730<sup>729</sup> du Code civil français<sup>730</sup>. Ainsi, le résultat est le même s'il a sollicité une expertise afin que soit déterminée la plus-value apportée au fonds par la construction<sup>731</sup>.

**448.** La renonciation à la démolition peut provenir d'une stipulation expresse du contrat tel que le bail liant les intéressés. Il arrive que le bail prévoit expressément que le locataire soit considéré comme étant de bonne foi pour l'application de l'article 555 du Code civil français, ce qui revient au même<sup>732</sup>. Mais, il faut noter que l'autorisation de construire donnée par le propriétaire à un tiers, très généralement par le bailleur au preneur qui peut être expresse ou tacite ne saurait avoir pour effet de le rendre de bonne foi au sens de l'article 555, alinéa 4 du Code civil<sup>733</sup>. Si la renonciation à un droit, il s'agit de la renonciation à la démolition, ne se présume pas, rien n'interdit qu'elle soit

---

<sup>728</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 janvier 1980, n° 78-12.826 : *JurisData* n° 1980-098026 ; *Bull. civ. III*, n° 26 ; *D. 1980*, inf. rap. p. 479, obs. **A. ROBERT** ; *RDI 1980*, p. 276, obs. **J.-L. BERGEL** ; Cass. req., 7 juin 1928 : *DH 1928*, p. 384.

<sup>729</sup> « 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 ».

<sup>730</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 25 janvier 1961 : *Bull. civ. I*, n° 65 ; CA Paris, 16<sup>e</sup> ch., sect. A, 23 juin 1987 : *JurisData* n° 1987-024739 ; CA Rouen, 1<sup>re</sup> civ., 13 mars 1996 : *JurisData* n° 1996-041315 ; CA Pau, 1<sup>re</sup> ch., 10 septembre 1997 : *JurisData* n° 1997-049776.

<sup>731</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> mars 2000, n° 98-10.383 : *JurisData* n° 2000-000827.

<sup>732</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 7 mars 1955, *préc.*, n° 441, note 711.

<sup>733</sup> V. *supra*, n° 442.



tacite pourvu qu'elle soit certaine<sup>734</sup>. La Cour de cassation fait parfois le lien entre la question de la bonne foi et le problème de la renonciation à la démolition. Elle a estimé que le fait que le propriétaire du sol ait assisté aux travaux et ait par la suite agréé les constructions ne permet pas de considérer que le constructeur soit de bonne foi, dès l'instant que le comportement du propriétaire ne suffisait pas à établir qu'il avait renoncé pour l'avenir à se prévaloir des dispositions de l'article 555 du Code civil français<sup>735</sup>. Généralement, les arrêts sont plutôt hostiles à retenir l'existence d'une véritable renonciation à la démolition de la part du propriétaire du sol, même s'il leur arrive parfois de l'admettre. Par exemple, la renonciation du père à demander la démolition des constructions édifiées avec son accord sur le terrain loué par son fils et sa bru<sup>736</sup>. La Cour de cassation estime aussi que l'accord du propriétaire à la réalisation des édifices ne vaut pas en tant que telle renonciation à demander la démolition<sup>737</sup>.

➤ **La démolition au regard du droit de l'urbanisme**

**449.** Selon les articles R. 423-1 et R. 451-4 du Code de l'urbanisme français, la démolition d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir, délivré par la municipalité, à la demande du propriétaire du terrain. Le refus du permis de démolir pourra donc faire échec à l'application de l'article 555, alinéa 4 du Code civil. Mais dans ce cas, la conservation de la construction s'opérera sans indemnité au profit du propriétaire du sol, lequel devrait pouvoir de surcroît exiger des dommages-intérêts au constructeur pour le préjudice que lui cause le maintien de la construction.

ii. La démolition partielle

---

<sup>734</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 18 juillet 1973, n° 72-10.908 : *JurisData* n° 1973-000493 ; *Bull. civ. III*, n° 493.

<sup>735</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 juillet 1987, n° 86-10.859 : *D. 1987*, inf. rap. p. 193.

<sup>736</sup> CA Montpellier, 1<sup>re</sup> ch., sect. D, 28 mai 2008, n° 07/06228 : *JurisData* n° 2008-009100.

<sup>737</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 24 juin 2008, n° 06-17.953, *inédit* ; Même solution : CA Montpellier, 1<sup>re</sup> ch., sect. B, 15 février 2005, no 03/05437 : *JurisData* n° 2005-275261 ; CA Basse-Terre, 1<sup>re</sup> civ., 20 octobre 2008, n° 06/01593 : *JurisData* n° 2008-008784 : Même solution en cas de participation du propriétaire aux travaux.

**450.** L'article 555 du Code civil français considère la mauvaise foi du constructeur comme une condition de démolition de la construction. La règle suscite une difficulté d'application lorsque la mauvaise foi du constructeur surgit en cours d'édification. Le Code ne résout pas directement cette difficulté. La question se pose si celui qui apprend au cours des travaux que le sol sur lequel il bâtit ne lui appartient pas sera exposé à une demande de démolition de la part du véritable propriétaire. Théoriquement, trois solutions sont envisageables. En premier lieu, la bonne foi peut exister au commencement des travaux en considérant que la survenance ultérieure de la mauvaise foi ne doit avoir aucune incidence (*mala fides superveniens non nocet*)<sup>738</sup>. En second lieu, inversement, la survenance de la mauvaise foi en cours de travaux rend le constructeur de mauvaise foi au sens de l'article 555 du Code civil français. En fin, c'est l'application littérale du texte et du renvoi qu'il fait à l'article 550 du même Code dont l'aliéna 2 dispose clairement que le possesseur cesse d'être de bonne foi au moment où les vices de son titre lui sont connus<sup>739</sup>. Cette dernière solution a pour conséquence d'autoriser une démolition partielle de l'immeuble pour toute la partie construite depuis la survenance de la mauvaise foi, ce qui n'est satisfaisant pour personne, ni pour le propriétaire du sol, ni pour le constructeur. À moins que l'on estime avec certains auteurs qu'il faille faire application de la règle *majors pars trahit ad se minorem*<sup>740</sup>, la démolition ne sera alors encourue que si la plus grande partie de l'édifice<sup>741</sup> a été édiflée après la survenance de la mauvaise foi<sup>742</sup>. La seconde solution, la destruction totale, paraît trop rude pour le constructeur qui a entrepris les travaux dans l'ignorance de son défaut de droit quant au sol. La première solution semble de loin la meilleure. Il pourra

---

<sup>738</sup> V. *supra*, n° 444, note 723.

<sup>739</sup> V. *supra*, n°s 226 et s.

<sup>740</sup> La plus grande partie entraîne à elle la moindre (V. **Locutio**, *Majors pars trahit ad se minorem* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=3914>> (consulté le 25/07/2012)).

<sup>741</sup> Peut être en coût ou en volume.

<sup>742</sup> **A. ROBERT**, obs. ss C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 30 novembre 1988, n° 87-12.387 : *JurisData* n° 1988-703020 ; *Bull. civ. III*, n° 172 ; *D. 1990*, somm. p. 85.

sembler discutable qu'un possesseur puisse poursuivre jusqu'à son terme l'édification d'une construction dont il a seulement posé les fondations de bonne foi, sans risque de voir le propriétaire lui en imposer la démolition. Mais, en réalité, ce qu'il y a lieu de faire, c'est de permettre au propriétaire du sol de s'opposer à la continuation de l'ouvrage. Si celui-ci manifeste son opposition à la poursuite des travaux et qu'il l'obtient en référé, il y a une faute à en poursuivre l'exécution pour le constructeur, laquelle donnera lieu alors à l'engagement de sa responsabilité. La compensation partielle de l'indemnité à laquelle il a droit au titre de l'accession<sup>743</sup> avec les dommages-intérêts dont il est redevable envers le maître du sol semble fournir une solution équilibrée à la difficulté<sup>744</sup>.

**451.** La Cour de cassation admet que le constructeur puisse devenir de mauvaise foi en cours de construction, notamment par la sommation que lui fait le propriétaire d'avoir à supprimer les travaux lorsqu'elle s'accompagne des documents établissant son droit de propriété<sup>745</sup>. L'arrêt n'en tire toutefois aucune conséquence claire quant à la démolition de l'édifice. Cependant, dans deux décisions précédentes, les hauts magistrats ont cassé l'arrêt d'appel ayant rejeté la demande en démolition du propriétaire du sol alors que les juges du fond avaient constaté qu'une partie de la construction avait été édifiée postérieurement au jour où les constructeurs avaient eu connaissance du vice de leur titre<sup>746</sup>. Ces deux décisions semblent bien admettre le principe d'une démolition de la construction, même si on ignore si cette démolition doit être partielle ou totale. La solution n'est certainement pas satisfaisante.

### iii. La sanction accessoire à la démolition

---

<sup>743</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 494 et s.

<sup>744</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 554 à 555, *préc.*, n<sup>o</sup> 28.

<sup>745</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 30 novembre 1988, n<sup>o</sup> 87-12.387 : *JurisData* n<sup>o</sup> 1988-703020, *préc.*, n<sup>o</sup> 435, note 688, n<sup>o</sup> 450, note 742.

<sup>746</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 1er juin 1977, n<sup>o</sup> 75-14.747 : *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 236 ; *RTD civ.* 1978, p. 382, obs. **CL. GIVERDON** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 2 février 1972, n<sup>o</sup> 70-13.421 : *JurisData* n<sup>o</sup> 1972-098080 ; *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 80.

**452.** Si la démolition ne peut pas être assimilée à une forme de réparation en nature du préjudice causé par la construction<sup>747</sup>, il n'en demeure pas moins que le fait pour un tiers d'usurper une prérogative que la loi, au travers des articles 544 et 552, alinéa 2 du Code civil français, réserve expressément au propriétaire, constitue par nature une faute. La Cour de cassation l'a rappelé à propos de l'empiètement<sup>748</sup>. Si le fait de construire en partie sur le fonds d'autrui est fautif, il faut *a pari*<sup>749</sup> tenir le même raisonnement pour une construction totalement édifiée sur le sol d'autrui. Le propriétaire du terrain qui a obtenu la démolition de l'édifice pourra donc demander l'allocation de dommages-intérêts destinés à compenser le préjudice que n'efface pas la démolition, par exemple, pour la perte de jouissance et les dégradations apportées à son fonds<sup>750</sup>.

## ***2. Les autres hypothèses***

**453.** Si la construction n'est pas entièrement édifiée sur le terrain d'autrui, les solutions sont différentes dans le cas de simple empiètement (a) ou lorsque les travaux consistent en une simple amélioration de l'immeuble (b).

### **a. L'empiètement**

**454.** En principe, la démolition systématique (i) est la solution dans le cas de l'empiètement si la construction n'est pas entièrement édifiée sur le terrain d'autrui. En revanche, il existe aussi le cas de l'absence de démolition (ii).

#### i. La démolition systématique

---

<sup>747</sup> V. *supra*, n° 430.

<sup>748</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 10 novembre 1992, n° 91-10.089 : *Bull. civ. III*, n° 292 ; *D. 1993*, somm. p. 305, obs. **A. ROBERT** ; *RTD civ. 1993*, p. 360, obs. **P. JOURDAIN** et p. 850, obs. **F. ZENATI** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 23 mars 1999, n° 97-16.974 : *JurisData* n° 1999-001314.

<sup>749</sup> Par analogie (V. **Locutio**, *A pari* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=5854>> (consulté le 25/07/2012)).

<sup>750</sup> CA Metz, 1<sup>re</sup> civ., 29 septembre 2005, n° 02/01661 : *JurisData* n° 2005-286796, rendu dans le cadre d'un simple empiètement.

**455.** Le Code civil français ne traite de l’empiétement que des végétaux. Selon l’article 673 du Code, celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. La solution est différente pour les racines, ronces et brindilles car, d’après l’alinéa 2 du même article, le propriétaire a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative. En réalité, ce texte permet seulement au propriétaire victime de se faire justice lui-même. Cela ne lui interdit pas d’agir contre le propriétaire des végétaux pour qu’il procède lui-même à la coupe<sup>751</sup>. Manifestation de la défense du droit de propriété lui-même, une telle prérogative est imprescriptible conformément de l’alinéa 3 de ce article 673 du Code.

**456.** En dehors du cas des végétaux, réglé par la loi, il existe celui où un propriétaire, en construisant sur son terrain, débordé sur celui de son voisin et implante l’édifice en partie sur un sol qui ne lui appartient pas. C’est la question de l’empiétement qui se pose si l’article 555 du Code civil français était ou non applicable. Ce texte n’apporte sur cette question aucune précision. Certains auteurs ont estimé qu’il ne fallait pas distinguer là où la loi ne précisait pas, si bien que lorsqu’un propriétaire, en construisant chez lui, débordé sur le fonds voisin, c’est ce texte qu’il convenait d’appliquer<sup>752</sup>. Il en résulte que la démolition de la partie de la construction empiétant sur le fonds voisin n’est possible qu’à condition que le constructeur ait été de mauvaise foi. Dans le cas contraire, l’ouvrage peut demeurer tel qu’il est implanté, sa propriété étant néanmoins partagée à l’aplomb de la ligne divisoire des fonds entre les deux propriétaires voisins, par application de la règle de l’accession<sup>753</sup>. Il n’est pas question en effet, bien que la thèse ait pu être soutenue parfois en doctrine, de rendre les intéressés propriétaires indivis. La construction doit alors être licitée à leur profit commun.

---

<sup>751</sup> CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. B, 23 octobre 1997 : *JurisData* n° 1997-023016.

<sup>752</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 554 à 555, *préc.*, n° 32.

<sup>753</sup> CA Besançon, 7 avril 1887 : *DP* 1888, 2, p. 222.

**457.** Dans la jurisprudence passée, la Cour de cassation n'a pas toujours été défavorable à cette analyse. Les premiers arrêts rendus sur la question sont ambigus, la Cour de cassation les ayant rendus au visa tant de l'article 555 que de l'article 545, pour censurer les juges du fond qui avaient refusé de prononcer la démolition alors même que la mauvaise foi du constructeur était établie<sup>754</sup>. Dans des décisions ultérieures, la Cour de cassation a semblé vouloir plus clairement limiter la démolition au seul cas où le constructeur était de mauvaise foi<sup>755</sup>. De même, dans une affaire où, pour débouter le propriétaire d'un fonds victime d'un empiètement de sa demande en démolition, la cour d'appel avait relevé que la mauvaise foi du constructeur n'avait pas été établie. La Cour de cassation, pour censurer cet arrêt, s'est contentée de relever que le constructeur n'invoquait aucun titre de propriété sur le terrain. Autrement dit, la censure ne porte pas sur le principe qui fonde la décision des juges du fond n'ayant pas accepté la démolition en cas de bonne foi mais sur l'appréciation de la bonne foi en cas de l'absence de titre en l'espèce<sup>756</sup>. De manière plus nette, la haute juridiction n'a pas hésité, au visa des articles 550 et 555, à casser l'arrêt d'appel qui avait expressément refusé de faire application de l'article 555 au cas d'empiètement. Les juges du fond auraient dû rechercher si le constructeur pouvait se prévaloir d'un titre putatif<sup>757</sup> lui permettant d'invoquer la qualité de tiers de bonne foi<sup>758</sup>.

**458.** L'application de l'article 555 du Code civil français au cas de l'empiètement a cependant été critiquée. En cas de bonne foi du constructeur, la démolition est impossible, si bien que l'accession doit se produire. Dans ce cas, le propriétaire victime de l'empiètement devient propriétaire de la fraction de l'immeuble implantée chez lui.

---

<sup>754</sup> C. Cass., Civ., 22 avril 1823 : *S. 1822-1824*, 1, p. 234 ; *GAJ civ.*, Dalloz 2000, n° 64 et 65 ; C. Cass., Civ., 16 juin 1903 : *S. 1905*, 1, p. 331.

<sup>755</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 4 mai 1959 (2 arrêts) : *JCP G 1960*, II, 11409, note **H. BLIN** ; *S. 1960*, 1, p. 171, note **A. PLANCQUEEL** ; *RTD civ. 1960*, p. 134, obs. **H. SOLUS**.

<sup>756</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 décembre 1971, n° 70-13.550 : *JurisData* n° 1971-000619 ; *Bull. civ. III*, n° 619.

<sup>757</sup> *V. supra*, n°s 225 et s.

<sup>758</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 octobre 1974, n° 73-11.036 et n° 73-12.464 : *JurisData* n° 1974-000344.

La jouissance<sup>759</sup> de la bande de terrain que la victime occupe est privée. Pour retrouver la jouissance de son sol, il n'a d'autre choix que de procéder à la démolition, mais cette fois-ci à ses frais, de la partie du bâtiment qui se trouve chez lui. Il ne peut alors démolir qu'à condition de ne pas porter atteinte au reste du bâtiment qui se trouve sur le fonds du constructeur, ce qui sera le plus souvent matériellement impossible. En bref, la victime de l'empiétement sera tenue de le supporter, alors même que son voisin en retire seul le profit. L'accession ne peut se produire pour la victime de l'empiétement qu'à charge d'indemnisation. Non seulement elle ne pourrait pas obtenir la remise en état de son terrain lorsque le constructeur est de bonne foi, mais elle devrait encore lui verser une indemnité. Ce second argument est peu convaincant car l'indemnité due peut être cantonnée à la plus-value apportée au fonds par l'édifice<sup>760</sup>. En principe, dans l'hypothèse de l'empiétement, la construction n'apporte aucune plus-value véritable au sol. Quoiqu'il en soit, la force du premier argument reste entière. Elle a suffi à décider de la jurisprudence actuelle en la matière<sup>761</sup>.

**459.** De nombreux arrêts de la jurisprudence actuelle ont écarté l'application de l'article 555 du Code civil français en matière d'empiétement, afin de permettre à la victime de solliciter la démolition systématique de l'ouvrage débordant sur son fonds,

---

<sup>759</sup> . *supra*, n<sup>os</sup> 67 et s.

<sup>760</sup> C. civ. fr., art. 555, al. 3 : V. *infra*, n<sup>o</sup> 497.

<sup>761</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 554 à 555, *préc.*, n<sup>o</sup> 34.

aux frais du constructeur<sup>762</sup>. La jurisprudence est aujourd'hui clairement assise. L'article 555 ne s'applique pas au cas de simple empiétement. Seul l'article 545 du Code a vocation à régir la problématique. Les arrêts sont donc pléthoriques<sup>763</sup>. Le visa de l'article 545 que retient aujourd'hui systématiquement la Cour de cassation n'est pas réellement convaincant. Selon ce texte, 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.

**460.** Le visa de l'article 545 du Code civil français retient aujourd'hui systématiquement que la Cour de cassation n'est pas réellement convaincante. Ce texte dispose en effet 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. Il n'est donc

---

<sup>762</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 10 juillet 1962, aff. Eymery : *Bull. civ. I*, n° 359 ; *JCP N 1963*, II, 13161, note **J. BECHADE** ; *RTD civ. 1963*, p. 121, obs. **J.-D. BREDIN** ; C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 10 février 1965 : *Bull. civ. III*, n° 118 ; *RTD civ. 1965*, p. 678, obs. **J.-D. BREDIN** ; C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 1<sup>er</sup> juillet 1965, aff. Blondel : *Bull. civ. I*, n° 442 ; *JCP G 1966*, II, 14499, 2<sup>e</sup> esp., note **R. L.** ; *D. 1965*, jurispr. p. 650 ; *RTD civ. 1966*, p. 318, obs. **J.-D. BREDIN** ; C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 21 novembre 1967, aff. Dumas : *Bull. civ. I*, n° 339 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 15 mars 1968, aff. Gagnerot : *Bull. civ. III*, n° 120 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 11 juillet 1969, aff. Afroune : *Bull. civ. III*, n° 579 ; *JCP G 1971*, II, 16658, note **A. PLANCQUEEL** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 21 novembre 1969, aff. Monlon : *Bull. civ. III*, n° 763 ; *D. 1970*, p. 426, note **R. LINDON** ; *RTD civ. 1970*, p. 591, obs. **J.-D. BREDIN** ; *GAJ civ.*, Dalloz 2000, n° 64 et 65, *préc.*, n° 457, note 754 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 février 1970, n° 68-13.925 : *Bull. civ. III*, n° 140 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 mars 1970, n° 68-13.490 : *Bull. civ. III*, n° 176 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juillet 1977, n° 75-15.541 : *Bull. civ. III*, n° 313 ; *RTD civ. 1978*, p. 382, obs. **CL. GIVERDON**.

<sup>763</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 26 juin 1979, n° 78-10.567 ; *Bull. civ. III*, n° 142 ; *Defrénois 1980*, p. 570, obs. **H. SOULEAU** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 juillet 1980 : *Defrénois 1981*, p. 442, note **H. SOULEAU** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 19 décembre 1983, n° 82-15.670 : *Bull. civ. III*, n° 269 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 février 1984, n° 83-10.585 : *JurisData* n° 1984-700563 ; *Bull. civ. III*, n° 57 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 février 1989, n° 87-13.141 : *JurisData* n° 1989-703017 ; *D. 1989*, inf. rap. p. 20 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 23 mars 1999, n° 97-16.974 : *JurisData* n° 1999-001314 ; *JCP G 2000*, I, 211, n° 4, obs. **H. PERINET-MARQUET** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 décembre 2001, n° 00-13.077 : *JurisData* n° 2001-011994 ; *Bull. civ. III*, n° 147 ; *JCP G 2002*, II, 10189, note **V. BONNET** ; *D. 2002*, p. 2507, obs. **B. MALLET-BRICOUT** ; *RDI 2002*, p. 139, obs. **M. BRUSCHI** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 mars 2002, n° 00-16.015 : *JurisData* n° 2002-013615 ; *Bull. civ. III*, n° 71 ; *D. 2002*, p. 2075, note **CH. CARON** et p. 2507, obs. **B. MALLET-BRICOUT** ; *RTD civ. 2002*, p. 333, obs. **TH. REVET** ; *JCP N 2002*, p. 1651, note **J.-C. PLANQUE** ; *JCP G 2002*, II, 10189, note **V. BONNET** ; *JCP G 2002*, I, 176, n° 6, obs. **H. PERINET-MARQUET** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 janvier 2009, n° 07-21.758 : *JurisData* n° 2009-046679 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 23 juin 2009, n° 08-16.184 : *JurisData* n° 2009-049008 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 10 novembre 2009, n° 08-17.526 : *JurisData* n° 2009-050344.



pertinent que dans la mesure où le fait de construire en partie sur le terrain d'autrui prive bel et bien la victime de l'empiètement de son droit de propriété sur le sol ainsi utilisé. On n'aperçoit pas quel mécanisme pourrait provoquer une telle privation de son droit si ce n'est pas une accession du sol au profit de la construction, laquelle a toujours été refusée<sup>764</sup>. Il y a indubitablement atteinte à sa jouissance, mais celle-ci ne saurait être confondue avec une véritable expropriation<sup>765</sup>. En d'autres termes, en droit, la victime de l'empiètement reste propriétaire du sol, du dessous et du dessus de la bande de terrain illicitement occupée par la construction du tiers. En réalité, c'est l'article 544 du Code civil qui paraît offrir le meilleur fondement à cette solution<sup>766</sup>. Ce texte, conjugué d'ailleurs sur ce point par l'article 552, alinéa 2, réserve au seul propriétaire le droit de bâtir sur son fonds. Lorsque cette prérogative est usurpée par un tiers, c'est l'article 544 qui est violé. La construction, tout au moins pour la partie édifiée chez lui, est la manifestation d'une situation illicite<sup>767</sup> qui se prolonge dans le temps. En demandant sa destruction, le propriétaire ne fait que demander que soit respecté le droit qu'il tire de l'article 544 du Code civil.

**461.** Quoiqu'il en soit de la pertinence de son fondement, la solution est bien ancrée et son application est large. Elle joue en effet quelle que soit la nature de l'empiètement. Il s'agira fréquemment d'un empiètement en surface, qu'il s'agisse de bâtiments ou de plantations<sup>768</sup>. Mais la solution jouera pareillement en cas d'empiètement souterrain<sup>769</sup>.

---

<sup>764</sup> V. *infra*, n° 469.

<sup>765</sup> **R. LIBCHABER**, note ss C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 24 mai 2000, n° 97-22.255 : *JurisData* n° 2000-002123 ; *Bull. civ. III*, n° 113 ; *D. 2000*, p. 151.

<sup>766</sup> V. **CH. CARON**, note ss C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 mars 2002, n° 00-16.015 : *JurisData* n° 2002-013615 ; *Bull. civ. III*, n° 71 ; *D. 2002*, p. 2076.

<sup>767</sup> En tant qu'elle contrevient à l'exclusivisme de son droit.

<sup>768</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 décembre 2001, n° 00-13.077 : *JurisData* n° 2001-011994, *préc.*, n° 459, note 763.

<sup>769</sup> Pour les fondations d'un pavillon : C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 novembre 1978, n° 77-13.563 : *JurisData* n° 1978-700340 ; *Bull. civ. III*, n° 340 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 23 mars 1999, n° 97-16.974 : *JurisData* n° 1999-001314, *préc.*, n° 452, note 748 et s. Ou de poteaux de clôture : CA Paris, 3 avril 1997 : *JurisData* n° 1997-020967 et C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 7 octobre 1997, n° 95-19.642 : *JurisData* n° 1997-003924. Tirants d'ancrage implantés dans le sous-sol du terrain voisin : CA Paris, 14<sup>e</sup> ch., sect. B, 4 avril 1991 : *JurisData*

L'empiètement aérien est également visé, quelle qu'en soit la hauteur. Le propriétaire peut ainsi *demande* la démolition d'une avancée de toiture qui déborde sur son terrain<sup>770</sup>, d'un balcon<sup>771</sup>, d'un appui de fenêtre<sup>772</sup>, d'un panneau publicitaire<sup>773</sup>, d'un climatiseur<sup>774</sup>, d'un bloc de béton<sup>775</sup>.

**462.** La jurisprudence ne tient aucun compte de l'importance de l'empiètement pour prononcer la démolition. Peut-être quelques centimètres suffisent. Selon la Cour de cassation, l'article 545 du Code civil doit être appliqué dans toute sa rigueur, même si l'empiètement est minime<sup>776</sup>. De plus, la Cour de cassation n'a pas hésité à prononcer la

---

n° 1991-021054 ; *JCP N 1993*, II, 36 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 10 novembre 2009, n° 08-17.526 : *JurisData* n° 2009-050344. Câbles installés par France Télécom sans respecter la procédure légale : CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. B, 10 juin 2004, n° 04/03730 : *JurisData* n° 2004-243354.

<sup>770</sup> Treize centimètres : C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 24 mai 1965, aff. Tuyo : *Bull. civ. I*, n° 335 ; C. Cass., 3e civ., 22 mars 1972, n° 71-10.167 : *JurisData* n° 1972-098207 ; *Bull. civ. III*, n° 207 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 23 janvier 1975, n° 73-12.746 : *JurisData* n° 1975-098029 ; *Bull. civ. III*, n° 29 ; *D. 1975*, inf. rap. p. 84 ; CA Nancy, 1<sup>re</sup> civ., 21 mai 2001, n° 92/01640 : *JurisData* n° 2001-179995 ; CA Poitiers, 3<sup>e</sup> civ., 10 octobre 2000, n° 9603609 : *JurisData* n° 2000-164026.

<sup>771</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 22 mars 1972, n° 71-10.167 : *JurisData* n° 1972-098207 ; *Bull. civ. III*, n° 207.

<sup>772</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 3 novembre 1983 : *JurisData* n° 1983-002224 ; *Gaz. Pal. 1984*, 1, pan. jurispr. p. 77, obs. **A. PIEDELIEVRE**.

<sup>773</sup> CA Metz, 1<sup>re</sup> civ., 29 septembre 2005, n° 02/01661 : *JurisData* n° 2005-286796 ; CA Rennes, 7<sup>e</sup> ch. C, 10 janvier 1984 : *JurisData* n° 1984-640180 ; CA Paris, 8<sup>e</sup> ch., sect. B, 12 juin 1987 : *JurisData* n° 1987-024299.

<sup>774</sup> CA Nancy, 1<sup>re</sup> civ., 9 septembre 2004, n° 03/02149 : *JurisData* n° 2004-264336 ; *JCP G 2005*, IV, 1953 ; CA Aix-en-Provence, 1<sup>re</sup> civ., sect. C, 3 octobre 2006, n° 05/16438 : *JurisData* n° 2006-314382.

<sup>775</sup> CA Angers, 1<sup>re</sup> ch., sect. A., 26 avril 1999, n° 97/01903 : *JurisData* n° 1999-102165.

<sup>776</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 février 1984, n° 83-10.585 : *JurisData* n° 1984-700563, *préc.*, n° 459, note 763 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 11 juillet 1969, aff. Afroune, *préc.*, n° 459, note 762 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 février 1989, n° 87-13.141, *préc.*, n° 459, note 763 et s ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 23 mars 1999, n° 97-16.974 : *JurisData* n° 1999-001314, *préc.*, n° 452, note 748 et s ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 janvier 2009, n° 07-21.758 : *JurisData* n° 2009-046679 ; CA Lyon, 1<sup>re</sup> civ., 28 mai 2003, n° 01/06541 : *JurisData* n° 2003-220497.

démolition pour un empiètement d'un demi-centimètre<sup>777</sup>. La règle est la même qu'il s'agisse d'un empiètement en surface ou bien aérien<sup>778</sup> ou souterrain<sup>779</sup>.

**463.** Le principal enjeu du débat relatif à l'application éventuelle de l'article 555 du Code civil français au cas d'empiètement tournait autour de son quatrième alinéa, lequel interdit la démolition lorsque le constructeur est de bonne foi. Parce que la jurisprudence est maintenant bien fixée en faveur de son éviction<sup>780</sup>, il est cohérent que les arrêts ne tiennent aucun compte de la bonne foi du constructeur pour refuser la démolition. Les décisions sont nombreuses en ce sens. Par exemple, d'après la jurisprudence, l'article 545 du Code civil doit être appliqué dans toute sa rigueur même si l'empiètement est dû à une erreur commise de bonne foi<sup>781</sup>. La jurisprudence dissidente des juges du fond est exceptionnelle<sup>782</sup>.

**464.** Parmi les autres circonstances indifférentes au prononcé de la démolition, figure notamment l'importance du préjudice que pourrait en ressentir le constructeur. Il est clair que la victime de l'empiètement ne peut prétendre à la démolition totale de l'édifice. Elle ne peut agir que pour la partie du bâtiment implanté chez elle<sup>783</sup>. Néanmoins, il sera fréquent que la démolition de cette fraction de l'immeuble conduise

---

<sup>777</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 mars 2002, n° 00-16.015 : *JurisData* n° 2002-013615, *préc.*, n°s 459, note 763 et s.

<sup>778</sup> Surplomb de six centimètres : CA Paris, 14<sup>e</sup> ch., sect. A, 1<sup>er</sup> février 1989 : *JurisData* n° 1989-024662.

<sup>779</sup> Cinq centimètres de fondations : C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 3 février 1982, aff. Rouger : *JurisData* n° 1982-700406 ; *D.* 1983, somm. p. 14, obs. **A. ROBERT**.

<sup>780</sup> V. *supra*, n° 459.

<sup>781</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 10 juillet 1962, aff. Eymery, *préc.*, n° 459, note 762 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 21 novembre 1969, aff. Monlon, *préc.*, n° 459, note 762 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juillet 1977, n° 75-15.541, n° 459, note 762 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 19 décembre 1983, n° 82-15.670, *préc.*, n° 459, note 763 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 février 1984, n° 83-10.585, *préc.*, n°s 459, note 763 et s ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 23 mars 1999, n° 97-16.974 : *JurisData* n° 1999-001314, *préc.*, n°s 452, note 748 et s ; CA Montpellier, 18 mars 2003, n° 01/03933 : *JurisData* n° 2003-218848.

<sup>782</sup> CA Douai, 1<sup>re</sup> civ., 16 janvier 1989 : *JurisData* n° 1989-049892.

<sup>783</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 26 novembre 1975, n° 74-12.036 : *JurisData* n° 1975-099350 ; *Bull. civ. III*, n° 350 ; CA Caen, 1<sup>re</sup> ch., sect. civ., 4 mars 2003, 01/02264 : *JurisData* n° 2003-212560.

à la destruction de l'intégralité du bâtiment. Cette conséquence est indifférente<sup>784</sup>. Il a notamment été relevé que la démolition pouvait être ordonnée, alors même que son coût pour le constructeur excéderait la valeur de la parcelle<sup>785</sup>. La démolition doit être pareillement ordonnée alors que l'ouvrage dont la suppression est sollicitée est nécessaire à l'exploitation du fonds voisin en conformité avec les règlements en vigueur comme le système de filtration.

**465.** La démolition n'étant pas une application de la responsabilité civile, autrement dit une forme de réparation en nature. L'existence, *a fortiori*<sup>786</sup> l'importance, du préjudice subi par le propriétaire du terrain du fait de l'empiètement est indifférente<sup>787</sup>. C'est ce qui explique l'indifférence de l'importance de l'empiètement<sup>788</sup>. Il en résulte que la démolition ne peut être refusée au motif que le propriétaire bénéficierait d'un gain de surface à un autre endroit du terrain<sup>789</sup>. Les juges ne sauraient donc décider d'entériner un rapport d'expert proposant une légère rectification des frontières de l'immeuble, propre à maintenir leur contenance actuelle tout en évitant la démolition<sup>790</sup>. Néanmoins, si l'empiètement a causé un préjudice au propriétaire que n'efface pas la

---

<sup>784</sup> Pour la démolition des fondations d'un bâtiment empiétant dans le tréfonds de l'immeuble voisin, alors même que cette démolition était de nature à compromettre irrémédiablement la solidité du mur : C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 juin 1991, n° 89-20.031 : *JurisData* n° 1991-001541 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 23 mars 1999, n° 97-16.974 : *JurisData* n° 1999-001314, *préc.*, n°s 452, note 748 et s. CA Angers, 1<sup>re</sup> ch., sect. A, 8 janvier 1996 : *JurisData* n° 1996-044128, condamnation à la démolition, peu important le risque d'effondrement de tout l'immeuble consécutif à la démolition de la seule partie litigieuse.

<sup>785</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mai 1994, n° 91-22.020 : *JurisData* n° 1994-000898.

<sup>786</sup> V. *supra*, n°s 369, note 560 et s.

<sup>787</sup> C. Cass., Civ., 20 novembre 1912 : *S. 1913*, 1, p. 198 ; C. Cass., Civ., 3 juin 1941 : *Gaz. Pal. 1941*, 2, p. 65 ; C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 24 mai 1965, aff. Tuyo : *Bull. civ. I*, n° 335 ; CA Orléans, ch. civ., 1<sup>re</sup> sect., 24 février 1993 : *JurisData* n° 1993-040110.

<sup>788</sup> V. *supra*, n° 462.

<sup>789</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 26 novembre 1997, n° 96-10.101 : *JurisData* n° 1997-004819. Contra, CA Paris, 8<sup>e</sup> ch., sect. A, 30 avril 2009 : *JurisData* n° 2009-377507.

<sup>790</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 3 février 1982, aff. Rouger : *JurisData* n° 1982-700406, *préc.*, n° 462, note 779.

démolition, celui-ci pourra en obtenir indemnisation sur le fondement de l'article 1382 du Code civil<sup>791</sup>.

**466.** L'intransigeance dont fait preuve la Cour de cassation dans la défense du droit de propriété contre tout empiètement suscite d'assez fortes critiques de la part de la doctrine et parfois quelques résistances des juges du fond. La solution est extrêmement rigoureuse pour le constructeur, notamment lorsqu'il est de bonne foi. Elle est anti économique puisqu'elle peut conduire à la destruction d'édifices entiers pour des empiètements minimes. Elle offre de plus à la victime le moyen d'un chantage envers le constructeur sous la menace d'une demande en démolition dont il sait que le juge l'accordera. Ce dernier sera conduit à accepter la cession de la bande de terrain que lui propose le voisin, à un prix évidemment exorbitant. D'où la recherche d'autres solutions, mieux équilibrées<sup>792</sup>.

**467.** Une des tentatives les plus défendues est d'appliquer au propriétaire la théorie de l'abus de droit. En demandant la démolition de l'ouvrage qui empiète sur son fonds, le propriétaire fait usage de son droit de propriété, lequel lui garantit l'exclusivisme de la jouissance de son fonds. Le droit de propriété, depuis l'arrêt Clément-Bayard, ne saurait être exercé dans le seul but de nuire à autrui<sup>793</sup>. En demandant la démolition dans le seul but de porter préjudice à son voisin ou d'obtenir de lui un avantage indu<sup>794</sup>, le propriétaire victime abuserait de son droit de propriété, ce qui légitimerait que la démolition soit écartée en faveur d'une simple indemnisation. Certes la théorie sort un peu de son cadre habituel, puisqu'il ne s'agit pas de condamner la victime de l'empiètement à indemniser le constructeur, mais simplement à lui refuser de se

---

<sup>791</sup> Sur cette question, V. *supra*, n° 452.

<sup>792</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 554 à 555, *art. préc.*, n°s 42 et s.

<sup>793</sup> Cass. req., 3 août 1915 : *DP 1917*, I, p. 79 ; C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 20 janvier 1964, aff. Blum : *Bull. civ. I*, n° 34 ; *D. 1964*, p. 518 ; *JCP G 1965*, II, 14035, note **B. OPPETIT** ; *RTD civ. 1965*, p. 117, obs. **R. RODIERE**.

<sup>794</sup> Prix de cession du terrain à un prix excessif, ce qui était précisément le nœud de l'affaire Clément-Bayard.

prévaloir de l'exclusivisme de son droit contre un tiers lorsqu'elle ne le fait que dans une intention malveillante.

**468.** Quoi qu'il en soit des mérites de cette analyse, qui est certainement à l'heure actuelle, la plus à même de fournir une solution souple ménageant au mieux les intérêts en présence, elle est fermement rejetée par la Cour de cassation qui estime que la défense du droit de propriété contre un empiètement ne saurait dégénérer en abus<sup>795</sup>. La Cour de cassation refuse de traiter de la même manière le propriétaire qui utilise son droit pour nuire à autrui et celui qui se contente de l'opposer au tiers qui y a porté atteinte. Sa posture de victime semble toujours légitimer sa réaction, combien intransigeante et nuisible au voisin serait-elle. Rien n'interdirait rationnellement d'étendre le concept d'abus des droits à leur simple défense. Certaines décisions des juges du fond sont en ce sens. Par exemple, selon la Cour d'appel de Grenoble, la défense exacerbée du droit de propriété ne doit pas dégénérer en abus ; la démolition du mur réclamée par les époux X présente un caractère manifestement excessif par rapport à l'atteinte toute théorique à leur propriété<sup>796</sup>.

**469.** L'application pure et simple de l'accession, qui rend le propriétaire du terrain sur lequel il a été empiété propriétaire de l'ouvrage au droit de la ligne séparative, ne fournit aucune solution satisfaisante. Une telle acquisition n'a pour lui, quand bien même elle s'opérerait à titre gratuit, aucun intérêt<sup>797</sup>. On a proposé une application plus ingénieuse de l'article 555 du Code civil, laquelle suppose simplement de remettre en

---

<sup>795</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 7 juin 1990, n° 88-16.277 : *JurisData* n° 1990-701720 ; *Bull. civ. III*, n° 140 ; *Defrénois 1991*, p. 359, obs. **J.-L. AUBERT** ; *RTD civ. 1991*, p. 562, obs. **F. ZENATI** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 7 novembre 1990, n° 88-18.601 : *JurisData* n° 1990-702938 ; *Bull. civ. III*, n° 226 ; *RTD civ. 1991*, p. 562, obs. **F. ZENATI** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 10 juillet 1985, n° 84-13.464 : *JurisData* n° 1985-001901 ; CA Versailles, 11 février 2004, n° 02/02952 : *JurisData* n° 2004-284697 ; *D. 2004*, p. 2819, note **J.-C. PLANQUE** ; CA Angers, 1<sup>re</sup> ch., sect. A, 8 janvier 1996 : *JurisData* n° 1996-044128 ; CA Chambéry, ch. civ., 6 juin 2001, n° 1998/00773 : *JurisData* n° 2001-148983. V. aussi, pour une construction entièrement édifiée sur le fonds d'autrui, C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 14 mars 1973, n° 72-11.752 : *JurisData* n° 1973-098206 ; *Bull. civ. III*, n° 206.

<sup>796</sup> CA Grenoble, 30 juin 1998 : *JurisData* n° 1998-120464 ; *D. 2000*, p. 472, note **M.-C. LEBRETON**.

<sup>797</sup> V. *supra*, n° 458.

cause le primat d'un sol faisant nécessairement figure d'élément principal<sup>798</sup>. L'idée serait que le constructeur, parce qu'il a édifié le bâtiment à ses frais et dans son intérêt propre, en est intégralement propriétaire. Cette construction fait figure de bien principal par rapport à la bande de terrain sur laquelle se réalise l'empiétement. Par application de la règle générale de l'accession, le propriétaire du bâtiment deviendrait alors propriétaire de ladite bande de terrain, à charge évidemment d'indemnisation dans les conditions de l'article 555<sup>799</sup>. En revanche, le propriétaire du sol pourrait demander la démolition toutes les fois que la mauvaise foi du constructeur est acquise. Certes, cette théorie aboutit à exproprier le maître du sol dans l'intérêt privé de son voisin, mais on remarquera que c'est toujours l'effet de la règle de l'accession. Elle évince toujours le propriétaire du bien accessoire au seul profit du maître du bien principal, afin d'éviter une séparation anti économique des biens qui ont été réunis.

#### ii. L'absence de démolition

**470.** Lorsqu'un propriétaire construit un mur séparatif à cheval sur la ligne divisoire, il y a empiétement manifeste. L'application de la jurisprudence de la Cour de cassation devrait donc conduire à permettre au voisin d'exiger la démolition du mur. Cette solution serait incohérente au vu de l'article 663 du Code civil français qui permet à tout propriétaire de contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à faire édifier un mur séparatif commun<sup>800</sup>. Après avoir obtenu la démolition du mur empiétant chez lui, le propriétaire pourrait être contraint de supporter sa reconstruction cette fois-ci pour moitié à ses frais. La solution serait pour le moins absurde, obligeant à rebâtir la même chose. Si la Cour de cassation interdit la démolition, alors même que le constructeur était de mauvaise foi en sachant construire en partie sur le fonds d'autrui, dans les affaires où elle a été amenée à se prononcer, cette démolition n'était nullement

---

<sup>798</sup> Sur cette théorie, V. **A. PLANCQUEEL**, note ss T. civ. Rennes, 27 février 1956 : *S.* 1956, p. 186 et ss C. Cass., Civ., 4 mai 1959 : *S.* 1960, p. 172).

<sup>799</sup> Sur lesquelles, V. *infra*, n<sup>os</sup> 493 et s.

<sup>800</sup> Lequel, sauf usage ou règlement contraire, devra avoir une hauteur minimale de trois mètres vingt dans les villes de plus de cinquante mille âmes, deux mètres soixante dans les autres (V. art. 663 C. civ. fr.).

sollicitée<sup>801</sup>. Néanmoins, cette solution découle de l'interprétation *a contrario*<sup>802</sup> des arrêts ayant autorisé la démolition du mur d'un bâtiment empiétant sur le fonds voisin au motif que les règles de la mitoyenneté ne s'appliquaient pas dans ce cas<sup>803</sup>. La *ratio decidendi*<sup>804</sup> de ces arrêts autorise toutefois à penser que dans les cas où la clôture forcée ne peut jouer (hors villes et faubourgs), la démolition pourrait être poursuivie. De plus, elle ne joue pas pour un mur pignon édifié à cheval sur la ligne séparative des fonds<sup>805</sup>, car il ne s'agit plus de clôture.

**471.** La question de la démolition écartée, reste à régler le statut du mur ainsi bâti. L'application de l'accession conduirait à déclarer chaque voisin propriétaire du mur pour la moitié de son épaisseur. Cette solution est écartée par la Cour de cassation<sup>806</sup> car le mur appartient pour sa totalité au constructeur<sup>807</sup>. Le dernier problème entraîne une éventuelle indemnisation. Les conditions de l'article 663 n'étant pas réunies, la jurisprudence interdit au constructeur d'exiger *a posteriori*<sup>808</sup> de son voisin qu'il lui

---

<sup>801</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 9 juillet 1984, n° 83-11.987 : *JurisData* n° 1984-701301 ; *Bull. civ. III*, n° 136 ; *D. 1985*, p. 409, note **H. SOULEAU** ; *RTD civ. 1985*, p. 740, obs. **CL. GIVERDON** et **P. SALVAGE-GEREST**.

<sup>802</sup> à partir de la chose qui est contraire (V. **Locutio**, *A contrario* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=6365>> (consulté le 30/07/2012)).

<sup>803</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 18 février 1998, n° 95-19.106 : *JurisData* n° 1998-000669 ; *Bull. civ. III*, n° 43 ; *Defrénois 1998*, p. 810, obs. **Ch. ATIAS**.

<sup>804</sup> Raison de la décision (V. **Wikipédia**, *Ratio decidendi* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://fr.wikipedia.org/wiki/Ratio\\_decidendi](http://fr.wikipedia.org/wiki/Ratio_decidendi)> (consulté le 30/07/2012)).

<sup>805</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 15 mars 1968, aff. Gagnerot, *préc.*, n° 459, note 762.

<sup>806</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 mars 1972, n° 71-10.315 : *Bull. civ. III*, n° 169.

<sup>807</sup> Comp. cependant C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 octobre 1970, n° 68-14.056 : *JurisData* n° 1970-000563 ; *Bull. civ. III*, n° 563, ayant déclaré le mur mitoyen par nature.

<sup>808</sup> **Locutio**, *A posteriori* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=6369>> > (consulté le 30/07/2012)).



rembourse le coût de la construction<sup>809</sup>. Ce dernier ne sera redevable d'une indemnité que s'il désire par la suite acquérir la mitoyenneté, laquelle n'aura pas à prendre en compte la valeur du sol qui lui appartenait déjà et dont il n'a pas cessé d'être propriétaire<sup>810</sup>.

**472.** La démolition est fondamentalement conçue comme la sanction de l'exclusivisme attachée au droit de propriété. Elle vise à mettre fin à une situation illicite, ce qui suppose que cette illicéité puisse être établie. Dès lors, lorsqu'un bâtiment édifié à cheval sur la ligne séparative, n'est mentionné sur aucun titre de propriété, et qu'on ignore donc lequel des voisins doit en être déclaré propriétaire, il est impossible de déterminer qui des deux voisins pourrait être contraint de démolir. La démolition étant par nécessité écartée, seule l'accession peut alors jouer et le bâtiment sera approprié par chaque voisin pour la partie qui se situe chez lui, à l'aplomb de la ligne divisoire<sup>811</sup>.

**473.** Le propriétaire victime de l'empiétement peut renoncer à la démolition. La jurisprudence est hostile à admettre qu'une telle renonciation puisse être tacite. Par exemple, le fait que le propriétaire du fonds sur lequel a eu lieu l'empiétement n'ait pas protesté lors de l'édification de la construction ne le prive nullement du droit d'agir en démolition. Il n'y a pas renonciation tacite de sa part<sup>812</sup>. Le fait que le propriétaire voisin facilite les travaux ne vaut pas non plus renonciation à la démolition s'il n'est pas établi qu'il avait connaissance que ces travaux réalisaient un empiétement sur son fonds<sup>813</sup>. La même solution s'impose lorsque le demandeur a acquis l'immeuble

---

<sup>809</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 9 juillet 1984, *préc.*, n° 470, note 801.

<sup>810</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 11 mai 1982, aff. Le Madrid : *RTD civ.* 1983, p. 560, obs. **CL. GIVERDON**.

<sup>811</sup> CA Amiens, 1<sup>re</sup> civ., 28 février 1997 : *JurisData* n° 1997-041568.

<sup>812</sup> CA Rennes, 1<sup>re</sup> ch., sect. A, 30 avril 1996 : *JurisData* n° 1996-043368 ; CA Rennes, 1<sup>re</sup> ch., sect. A, 16 février 1999, n° 9705073 : *JurisData* n° 1999-040276.

<sup>813</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 30 mai 1996, n° 94-14.951 : *JurisData* n° 1996-002169 ; CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. B, 15 janvier 2004, n° 2002/19888 : *JurisData* n° 2004-232372.

postérieurement à l'édification, en pleine connaissance de l'empiétement<sup>814</sup>. Cette hostilité puise en partie ses racines dans la tendance qu'ont les juges à amalgamer renonciation à la démolition et aliénation de la fraction du sol servant d'assiette à l'empiétement. Or il est clair que le silence du propriétaire ne peut seul faire la preuve du consentement à une aliénation immobilière. La cassation de l'arrêt avait refusé de faire droit à la demande tendant à obtenir la suppression de l'empiétement au motif que le propriétaire victime avait gardé le silence pendant la durée des travaux et que dès lors son inaction ne peut avoir qu'une intention pour approuver ce qui se fait et renvoyer à plus tard le règlement de l'indemnité qui en sera la conséquence<sup>815</sup>.

**474.** Le propriétaire victime de l'empiétement peut toutefois valablement renoncer explicitement à son droit de demander la démolition de l'ouvrage. D'après la jurisprudence, il y a de l'exclusion de la démolition dès lors qu'il existe un accord arrêté conventionnel excluant toute demande en démolition de l'empiétement ou en restitution du terrain servant d'assiette à l'empiétement<sup>816</sup>. De plus, la Cour d'appel estime aussi que l'autorisation de construire ne vaut pas titre d'acquisition et ne met pas obstacle à une demande en démolition quand ce propriétaire, ayant acquis un terrain voisin, trouve intérêt à retrouver l'usage de l'intégralité de son terrain<sup>817</sup>. Le même résultat peut découler de ce que le propriétaire aura autorisé expressément des travaux dont il sait qu'ils réalisent un empiétement sur son fonds<sup>818</sup>. Dans cette situation, le rejet de la démolition ne présage pas nécessairement d'une cession de la fraction de terrain au constructeur. Il faut faire attention que la renonciation à la démolition et la cession de son terrain n'est pas la même chose. Par l'accession, le propriétaire voisin devient

---

<sup>814</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 7 novembre 1978, n° 77-13.300 : *JurisData* n° 1978-099336 ; *Bull. civ. III*, n° 336 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 janvier 2009, n° 07-21.758 : *JurisData* n° 2009-046679.

<sup>815</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 1<sup>er</sup> juillet 1965, aff. Blondel, *préc.*, n° 459, note 762.

<sup>816</sup> CA Poitiers, 3<sup>e</sup> civ., 29 janvier 2002, n° 98/02747 : *JurisData* n° 2002-175021.

<sup>817</sup> CA Grenoble, 1<sup>re</sup> civ., 15 mars 1999, n° 97/01591 : *JurisData* n° 1999-042384 ; Comp. CA Poitiers, ch. civ., 1<sup>re</sup> sect., 19 février 1992 : *JurisData* n° 1992-046321.

<sup>818</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 27 novembre 1996, n° 95-12.004, *inédit*.

propriétaire de la partie du bâtiment s'élevant sur son fonds. La solution, peu satisfaisante<sup>819</sup>, ne correspondra guère à la volonté des parties. Plus sûrement, peut-être le propriétaire victime de l'empiétement tolère cet état de fait. Il demeure propriétaire de son terrain. La tolérance ne pouvant fonder la prescription, il est à l'abri de toute perte de propriété de ce fait. La démolition de l'édifice, lorsqu'elle se fera par la volonté du constructeur lui-même, lui permettra alors de recouvrer la jouissance de son fonds.

**475.** L'action en démolition n'est que la mise en œuvre de l'exclusivisme attaché au droit de propriété. Elle emprunte donc à ce dernier son caractère perpétuel, expressément consacré par l'article 2227 du Code civil français<sup>820</sup>. Il en ressort que l'action en démolition ne saurait se perdre pour non-usage trentenaire, ce qu'a nettement affirmé par la Cour de cassation<sup>821</sup>.

**476.** Le plus sûr moyen d'écartier la démolition est tiré du jeu de l'usucapion<sup>822</sup>, dont le constructeur doit se prévaloir, sans qu'il puisse reprocher aux juges du fond de ne pas l'avoir relevé d'office<sup>823</sup>. L'implantation de l'édifice en partie sur le terrain d'autrui constitue pour le constructeur un fait de possession dudit terrain. Lorsqu'il s'agit d'une construction empiétant sur la surface du sol ou même de manière aérienne, conformément à l'article 2261 du Code civil français, la possession présentera en général les qualités nécessaires à l'usucapion : continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque<sup>824</sup>. En revanche, lorsque l'empiétement est souterrain, il sera facile au propriétaire voisin d'objecter son caractère clandestin pour faire obstacle à

---

<sup>819</sup> V. *supra*, n° 458.

<sup>820</sup> « Le droit de propriété est imprescriptible ».

<sup>821</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 juin 2002, n° 00-16.077 : *JurisData* n° 2002-014580 ; *Bull. civ. III*, n° 129 ; *JCP G* 2003, I, 117, n° 1, obs. **H. PÉRINET-MARQUET** ; *D.* 2003, p. 2044, obs. **N. REBOUL-MAUPIN** ; *D.* 2003, p. 1461, note **G. PILLET** ; *RTD civ.* 2003, p. 316, obs. **TH. REVET**.

<sup>822</sup> Par exemple, C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> avril 2009, n° 08-11.079 : *JurisData* n° 2009-047778 ; *Bull. civ. III*, n° 77.

<sup>823</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 février 1989, n° 87-13.141 : *JurisData* n° 1989-703017.

<sup>824</sup> V. *supra*, n°s 208 et s.

l'usucapion, quelle que soit l'ancienneté de l'empiètement. Selon l'article 2272 du Code civil, la construction devra avoir été implantée depuis plus de trente années sur le terrain voisin. Le délai peut être ramené à dix ans si le constructeur était de bonne foi et bénéficiait d'un juste titre au sens de même article 2272, alinéa 2, autrement d'un titre qui, s'il avait émané du véritable propriétaire, aurait été de nature à le rendre propriétaire de la fraction de terrain sur laquelle il a en partie bâti son immeuble<sup>825</sup>. L'autorisation du propriétaire voisin ne saurait constituer un tel titre<sup>826</sup>.

## **b. Les améliorations**

**477.** La doctrine et la jurisprudence écartent l'application de l'article 555 du Code civil français lorsque les ouvrages en cause ne peuvent être qualifiés d'immeubles<sup>827</sup>. Dans ce cas, l'accession n'a pas vocation à se déclencher et le propriétaire de l'accessoire n'est pas évincé de son droit<sup>828</sup>. Mais la solution est identique alors même que la qualification immobilière de l'ouvrage n'est pas en cause. Dès l'instant que celui-ci n'a pas une autonomie suffisante par rapport au sol pour pouvoir être appréhendé comme un objet distinct de propriété, il sera qualifié de simple amélioration, amélioration à laquelle les juges refuseront d'appliquer l'article 555, s'agissant des juges du fond<sup>829</sup>. Par exemple, selon le Cour de cassation, les dispositions de l'article

---

<sup>825</sup> **M. MIGNOT**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 2272 à 2275, Fasc. unique, 15 mars 2009.

<sup>826</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 17 décembre 2002, n° 00-21.340 : *JurisData* n° 2002-017199.

<sup>827</sup> Pour une construction légère non incorporée définitivement dans le sol : CA Paris, 8<sup>e</sup> ch., sect. B, 23 février 1983 : *JurisData* n° 1983-021136. Pour une hutte de chasse : CA Poitiers, ch. civ., 1<sup>re</sup> sect., 20 mars 1991 : *JurisData* n° 1991-041420. Pour de simples cloisons destinées à transformer un emplacement de parking souterrain en box fermé : CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. A, 29 avril 2009 : *JurisData* n° 2009-377494.

<sup>828</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 551 à 553, *art. préc.*

<sup>829</sup> Exclusion de l'article 555 pour une véranda : TI Pau, 3 octobre 1996 : *JurisData* n° 1996-047822 ; *D. 1998*, somm. p. 55, obs. **A. ROBERT** ; CA Caen, 1<sup>re</sup> ch., sect. civ., 23 janvier 2007, n° 05/03219 : *JurisData* n° 2007-336921. Pour des travaux de remblaiement : CA Grenoble, 1<sup>re</sup> civ., 26 juin 2002, n° 00/02923 : *JurisData* n° 2002-179626. Pour l'extension d'un édifice préexistant : CA Agen, 1<sup>re</sup> ch., 7 mai 2009, n° 08/00954 : *JurisData* n° 2009-004578 ; CA Amiens, 1<sup>re</sup> ch., 1<sup>re</sup> sect., 24 mars 2005, n° 03/03289 : *JurisData* n° 2005-274256 ; CA Bourges, 1<sup>re</sup> ch., 14 octobre 1998, n° 9600591 : *JurisData* n° 1998-044298 ; CA Pau, 1<sup>re</sup> ch., 10 septembre 1997 : *JurisData* n° 1997-049776 ; CA Nîmes, 1<sup>re</sup> ch., 7

555 du Code civil ne concernent que des constructions nouvelles et sont étrangères au cas où les travaux exécutés, s'appliquant à des ouvrages préexistants avec lesquels ils se sont identifiés, ne présentent que le caractère de réparation ou de simples améliorations<sup>830</sup>. L'importance de travaux d'amélioration d'un édifice préexistant n'a donc aucune incidence sur l'application de l'article 555 du Code civil français<sup>831</sup>.

**478.** Il n'existe aucun critère fiable permettant de distinguer nettement la simple amélioration de la construction. La jurisprudence n'a pas hésité à qualifier de construction une simple installation de chauffage central<sup>832</sup> et à faire application de l'article 555 à une mezzanine<sup>833</sup> ou à de simples améliorations<sup>834</sup>. Selon la jurisprudence, les mosaïques peuvent être considérées comme des œuvres de l'esprit<sup>835</sup> ou les travaux peuvent être effectués sur un immeuble dont le gros œuvre était d'ores et

---

septembre 1989 : *JurisData* n° 1989-030075 ; CA Versailles, 17 août 1987 : *D.* 1989, somm. p. 28, obs. **A. ROBERT** ; CA Paris, 8<sup>e</sup> ch., sect. B, 9 juillet 1987 : *JurisData* n° 1987-025520. Pour l'aménagement de combles : CA Grenoble, 2<sup>e</sup> civ., 13 mai 2002, n° 00/03569 : *JurisData* n° 2002-177728. Pour une surélévation : CA Nancy, 1<sup>re</sup> civ., 27 février 2007, n° 03/01028 : *JurisData* n° 2007-331734.

<sup>830</sup> Les arrêts de la Cour de cassation : C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 juin 1973, n° 72-12.323 : *JurisData* n° 1973-000405 ; *Bull. civ. III*, n° 405 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 18 juin 1970, n° 68-14.399 : *JCP G 1972*, II, 17165, note **H. THUILLIER** ; *D.* 1970, p. 561, note **A. BRETON** ; *RTD civ.* 1972, p. 797, obs. **J.-D. BREDIN** ; C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 5 mai 1998, n° 96-14.894 pour l'agrandissement d'un hangar ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 janvier 1997, n° 95-10.339 : *JurisData* n° 1997-000018 ; *Bull. civ. III*, n° 8 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 7 novembre 2001, n° 98-17.101 : *JurisData* n° 2001-011706 ; C. Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 29 novembre 2006, n° 05-19.875 : *JurisData* n° 2006-036202 pour une surélévation.

<sup>831</sup> CA Versailles, 3<sup>e</sup> ch., 28 novembre 1997 : *JurisData* n° 1997-048149 ; *D.* 1998, somm. p. 345, obs. **A. ROBERT**.

<sup>832</sup> CA Colmar, 13 janvier 1966 : *JCP G 1967*, II, 14971, note **G. WIEDERKEHR** ; CA Colmar, 6 mars 2003, n° 01-03.497.

<sup>833</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 18 décembre 2002, n° 01-12.784, *inédit*.

<sup>834</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 21 novembre 1967, aff. Denessen : *Bull. civ. I*, n° 340.

<sup>835</sup> CA Paris, 1<sup>re</sup> ch., sect. A, 29 janvier 2002, n° 2001/03575 : *JurisData* n° 2002-173205 ; *D.* 2002, p. 2509, obs. **B. MALLET-BRICOUT**.

déjà édifié<sup>836</sup>. La Cour de cassation, après avoir reconnu aux juges du fond un pouvoir souverain d'appréciation sur cette question<sup>837</sup> marque aujourd'hui un infléchissement. Les juges du second degré ne donnent pas de base légale à leur décision en retenant que l'article 555 du Code civil français s'applique au motif que les travaux en cause constituent plus que de simples améliorations, sans rechercher leur nature exacte ni caractériser l'existence d'une construction au sens de l'article 555<sup>838</sup>. Certains textes ne font d'ailleurs aucune différence entre améliorations et constructions nouvelles<sup>839</sup> et peuvent, à certaines conditions, justifier une majoration du loyer lors du renouvellement, s'entendent des constructions nouvelles<sup>840</sup>.

**479.** Au vrai, cette distinction n'a d'autre justification que d'éviter d'ouvrir la porte à la démolition lorsque l'auteur de l'amélioration est de mauvaise foi. Cette distinction est née en jurisprudence de cet enjeu<sup>841</sup>. Il y a là un paradoxe certain, dans la mesure où la démolition assure le respect de l'exclusivisme attaché à la propriété. L'article 555 du Code civil français est loin d'en constituer le fondement, en limite au contraire le domaine au cas de mauvaise foi du constructeur<sup>842</sup>. Autrement dit, appliquer l'article 555 aux simples améliorations permettrait d'écarter la démolition en cas de bonne foi de leur auteur et non de la fonder lorsqu'il est de mauvaise foi. C'est pourtant un raisonnement totalement inverse que tient la jurisprudence. Au plan pratique, la solution n'est opportune que lorsque l'amélioration est tellement fusionnée avec l'immeuble que

---

<sup>836</sup> CA Pau, 2<sup>e</sup> ch., 1<sup>re</sup> sect., 20 janvier 2009, n° 05/00875 : *JurisData* n° 2009-008859 ; CA Nîmes, 1<sup>re</sup> civ., sect. B, 18 octobre 2005, n° 03/01595 : *JurisData* n° 2005-292406.

<sup>837</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 28 octobre 1959 : *Bull. civ. I*, n° 446, à propos de travaux de plomberie et de chauffage.

<sup>838</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 7 novembre 2001, n° 98-17.101 : *JurisData* n° 2001-011706 ; *Loyers et copr. 2002*, comm. 1, obs. **B. VIAL-PEDROLETTI**.

<sup>839</sup> V. C. com. fr., art. R. 145-8 : « Les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail [...] ».

<sup>840</sup> V. également C. civ. fr., art. 599.

<sup>841</sup> C. Cass., Civ., 22 août 1865 : *DP 1865*, 1, p. 358 ; *S. 1866*, 1, p. 153.

<sup>842</sup> V. *supra*, n° 434.

son enlèvement entraînerait sa nécessaire dégradation. Toutes les fois qu'une remise en état demeure possible, on n'aperçoit pas pourquoi elle devrait être écartée lorsque son auteur l'a effectué de mauvaise foi.

## § 2. L'accession

**480.** Lorsqu'un tiers a construit sur un fonds qui ne lui appartient pas, à côté la solution de démolition en cas de mauvaise foi du constructeur, l'article 555 du Code civil français prévoit aussi le règlement de l'acquisition de la construction par le maître du sol par le mécanisme de l'accession dont le moment est influencé par le bail (1), à charge d'indemnisation du propriétaire de l'accessoire (2).

### *1. Le moment de l'accession*

**481.** Le droit d'accession du maître du sol, en principe, différé à l'échéance du bail (a) entraîne les conséquences attachées à cette accession différée (b).

#### **a. Le principe**

**482.** Lorsqu'un preneur construit sur le terrain loué, une partie de la doctrine a soutenu que l'accession devait se produire de manière immédiate, comme si aucun contrat ne liait les intéressés<sup>843</sup>. Cette solution était acceptée par la jurisprudence jusqu'au milieu du XXe siècle<sup>844</sup>. Selon la Cour de cassation, le propriétaire du sol devient propriétaire immédiatement par le seul fait de leur incorporation, de toutes les constructions élevées par un tiers, que cette règle, d'une portée générale, s'applique notamment au locataire pour les constructions élevées sur le terrain qu'il a loué<sup>845</sup>.

---

<sup>843</sup> V. ainsi, **E. LARCHER**, « À qui appartiennent pendant le bail les constructions élevées par le locataire ? », *Rev. crit. législ. et jurispr.* 1900, p. 374 et 404 ; **J.-P. DELMAS-SAINT-HILAIRE**, « De l'application de l'article 555 du Code civil dans les rapports des personnes qu'unit un lien d'obligation », *RTD civ.* 1959, p. 411, n° 12 ; **M. FREJAVILLE** note ss Aix, 3 janvier 1952 : *JCP G* 1952, II, 6908.

<sup>844</sup> C. Cass., Civ., 8 juillet 1851 : *S.* 1851, I, p. 682 ; C. Cass., Civ., 19 juillet 1893 : *DP* 1893, I, p. 603 ; *S.* 1894, I, p. 241, note **A. WAHL**.

<sup>845</sup> C. Cass., Civ., 14 décembre 1921 : *DP* 1925, I, p. 111 ; *Gaz. Pal.* 1922, I, p. 171.

Toutefois, les tribunaux n'hésitaient pas à interpréter librement les stipulations du bail afin d'en déduire que le bailleur avait volontairement renoncé au bénéfice de l'accession pendant toute la durée du bail<sup>846</sup>, si bien que le principe de l'accession immédiate n'était en pratique que très peu appliqué, ce qui explique son abandon.

**483.** Par un arrêt<sup>847</sup>, la Cour de cassation a jugé que si en l'absence d'accord des parties, le sort des constructions élevées par le preneur sur le fonds donné à bail est réglé à l'expiration du bail par l'article 555, alinéas 1<sup>er</sup> et 2 du Code civil, le preneur reste propriétaire, pendant la durée de la location, des constructions qu'il a édifiées sur le terrain du bailleur. La solution a depuis été réaffirmée à plusieurs reprises, de manière parfois implicite<sup>848</sup>. Elle s'applique quelle que soit la nature du bail, qu'il confère un simple droit personnel de jouissance au preneur ou, *a fortiori*, un droit réel<sup>849</sup>. Ainsi, en matière de baux emphytéotiques, l'article L. 451-10 du Code rural et de la pêche maritime français dispose que l'emphytéote profite du droit d'accession pendant la durée de l'emphytéose<sup>850</sup>. La solution est certaine à défaut d'être convenablement

---

<sup>846</sup> Par exemple, C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 15 juin 1952, aff. Rostaing : *Bull. civ. I*, n° 303. Pour une jurisprudence plus récente en ce sens : C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 février 1989, n° 87-15.049, n° 87-14.158 : *JurisData* n° 1989-000674.

<sup>847</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 1<sup>er</sup> décembre 1964 : *Bull. civ. I*, n° 535 ; *JCP G 1965*, II, 14213, note **P. ESMEIN** ; *D. 1965*, p. 473 ; *RTD civ. 1965*, p. 373, obs. **J.-D. BREDIN**.

<sup>848</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 5 janvier 1968 : *Bull. civ. I*, n° 5 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 15 mai 1970, n° 69-10.601 : *Bull. civ. III*, n° 337. Le plus souvent très nette : C. Cass., Civ. 2<sup>e</sup>, 23 novembre 1966, aff. Fle : *JurisData* n° 1966-700916 ; *Bull. civ. II*, n° 916 ; *JCP G 1967*, II, 15169, note **J. BIGOT** ; C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 23 octobre 1990, n° 88-20.296 : *JurisData* n° 1990-702830 ; *Bull. civ. I*, n° 217 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 4 avril 2002, n° 01-70.061 : *JurisData* n° 2002-013795 ; *Bull. civ. III*, n° 82 ; *JCP G 2003*, II, 10022, note **M. KEITA** ; *D. 2002*, p. 2508, obs. **B. MALLET-BRICOUT** ; *RTD civ. 2003*, p. 114, obs. **TH. REVET** ; *JCP E 2003*, 598, n° 9, obs. **J. RAYNARD** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 2 avril 2003, n° 01-17.017 : *JurisData* n° 2003-018478 ; *Bull. civ. III*, n° 76 ; *AJDI 2003*, p. 501, note **S. LAPORTE-LECONTE** ; *Loyers et copr. 2003*, comm. 113, note **P.-H. BRAULT** et **P. PEREIRA-OSOUF** ; CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch., 29 avril 1986 : *JurisData* n° 1986-046885 ; CA Nancy, 1<sup>re</sup> civ., 16 novembre 1999, n° 98/02181 : *JurisData* n° 1999-114886 ; CA Colmar, 6 mars 2003, *inédit*.

<sup>849</sup> Pour un bail à construction : C. Cass., com., 24 juin 1997, n° 95-13.038 : *JurisData* n° 1997-003004 ; *Bull. civ. IV*, n° 202.

<sup>850</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 mars 1970, n° 67-14.067 : *Bull. civ. III*, n° 193 ; *D. 1970*, jurispr. p. 562.



énoncée. L'emphytéote ne profite pas du droit d'accession afin d'être rendu propriétaire des constructions qu'il a élevées. Il en est propriétaire de ce fait même<sup>851</sup> et c'est parce que précisément l'accession est paralysée tant que perdure son droit sur le fonds que son droit de propriété se conserve. La solution a été étendue à une simple convention d'occupation gratuite<sup>852</sup>. De ce point de vue, la volonté des parties est souveraine. Elles peuvent décider, alors même que le bail initial a pris fin, en concluant un nouveau bail à effet rétroactif, que l'accession ne se sera pas produite au profit du bailleur et que le preneur est demeuré propriétaire des constructions<sup>853</sup>.

**484.** Si la jurisprudence affirme que l'accession ne peut se produire qu'à la fin du bail, cette notion peut s'entendre de manière variable. Il n'y a pas de réelle difficulté lorsque le bail prend fin de manière anticipée mais sans rétroactivité, autrement dit en cas de résiliation. La disparition du droit de jouissance permet de faire émerger le conflit entre le propriétaire du sol et le constructeur et justifie donc le déclenchement immédiat de l'accession<sup>854</sup>. Cela quand bien même la fin du bail serait due à la faute du bailleur<sup>855</sup>. Le simple fait d'avoir construit sans autorisation sur le fonds loué ne constitue pas en principe une faute de nature à justifier la résiliation anticipée du bail aux torts du preneur<sup>856</sup>. Pour les baux d'habitation, la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989<sup>857</sup> prévoit que les transformations non autorisées par le bailleur ne peuvent justifier une demande de remise en état immédiate que dans la mesure où elles mettent en péril le bon fonctionnement des éléments d'équipement ou la sécurité du local.

---

<sup>851</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 551 à 553, *art. préc.*

<sup>852</sup> CA Basse-Terre, 15 septembre 2004, n° 03/00567 : *JurisData* n° 2004-274727.

<sup>853</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 25 novembre 2008, n° 07-17.887, *inédit*.

<sup>854</sup> C. Cass., com., 24 juin 1997, n° 95-13.038, *préc.*, n° 483, 849; C. Cass., com., 23 février 1999, n° 96-18.328 : *JurisData* n° 1999-002168.

<sup>855</sup> CA Reims, 14 décembre 1993 : *JurisData* n° 1993-050796.

<sup>856</sup> CA Fort-de-France, ch. civ., 24 octobre 2008 : *JurisData* n° 2008-374588.

<sup>857</sup> JO du 8 juillet 1989.

**485.** Dans le cas inverse d'une prolongation de la jouissance, le problème est plus délicat parce que la fin du bail peut être entendue de deux manières. Il peut s'agir soit du moment où le locataire perd tout droit à la jouissance du sol, soit du terme convenu dans le contrat de bail initial, sans qu'il soit donc tenu compte des prorogations, renouvellements ou autres reconductions dont il a pu faire l'objet. D'après la jurisprudence, la fin de l'occupation effective des lieux peut être ajoutée, mais il faut alors une clause en ce sens dans le bail, dont il faut évidemment déconseiller l'insertion<sup>858</sup>. La première solution est éminemment favorable au preneur puisqu'elle assure le maintien de son droit de propriété sur les constructions jusqu'à l'extinction de son droit sur le sol. La jurisprudence, si elle peut être rassemblée autour d'une solution de principe, n'est toutefois pas univoque.

**486.** La Cour de cassation tranche le débat d'après une approche purement juridique de la difficulté, en distinguant selon que le preneur se maintient dans les lieux en vertu d'une simple prorogation du terme ou qu'il a bénéficié d'une reconduction du bail. Dans le premier cas, le contrat initial se prolongeant, l'accession ne pourra se produire qu'à l'échéance du terme prorogé. Deux remarques peuvent cependant être faites. D'une part, cette solution est écartée lorsque la prorogation n'est pas conventionnelle mais légale<sup>859</sup>. D'autre part, en matière de baux commerciaux, en l'absence de tout congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement du locataire commerçant, la Cour de cassation estime que c'est le bail initial qui se poursuit pour une durée alors indéterminée<sup>860</sup>. Autrement dit, pour le bail commercial, à la différence du droit commun du bail, la tacite reconduction de celui-ci ne donne pas naissance à un nouveau contrat et interdit donc le jeu de l'accession. Pour les baux autres que commerciaux, la

---

<sup>858</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 28 janvier 1971, n° 69-13.417 : *JurisData* n° 1971-098064 ; *Bull. civ. III*, n° 64.

<sup>859</sup> C. Cass., com., 12 décembre 1960 : *Bull. civ. III*, n° 407.

<sup>860</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 18 mars 1998, n° 96-15.013 : *JurisData* n° 1998-001254 ; *Bull. civ. III*, n° 63 ; *D. affaires 1998*, p. 703 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 7 décembre 2004, n° 03-19.226 : *JurisData* n° 2004-026058 ; *Bull. civ. III*, n° 225 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 16 juillet 1980, n° 79-12.711 : *Rev. loyers 1980*, p. 443.

Cour de cassation décide à l'inverse que le bail reconduit est un nouveau bail<sup>861</sup>. L'accession se produit donc à l'échéance fixée par le contrat initial<sup>862</sup>.

**487.** Cette solution de principe dans la jurisprudence n'est pas toujours acceptée. La Cour de cassation a pu décider 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<sup>863</sup>. Cet arrêt privilégie donc une approche plus pragmatique de la question. L'accession est différée jusqu'au moment où le preneur perd tout droit sur le fonds loué. Il est indifférent que le contrat en vertu duquel il l'occupe soit celui qui existait au moment de l'édification des constructions ou un autre. La Cour de cassation renoue avec une solution rendue trente ans auparavant<sup>864</sup>. Les juges ayant estimé que l'accession ne jouait pas au moment de la reconduction du bail mais seulement à l'extinction du droit de jouissance. Dans d'autres décisions, la Cour de cassation n'a d'ailleurs pas hésité à requalifier le bail à durée déterminée dont une clause prévoyait la possibilité d'un renouvellement pour un nombre indéterminé de

---

<sup>861</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 18 janvier 1983, n° 81-14.860 : *JurisData* n° 1983-700167 ; *Bull. civ. I*, n° 21 ; C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 10 janvier 1984, n° 82-15.477 : *JurisData* n° 1984-700048 ; *Bull. civ. I*, n° 6 ; *RTD civ. 1985*, p. 158, obs. **MESTRE**.

<sup>862</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 27 septembre 2006, n° 05-13.981 : *JurisData* n° 2006-035146 ; *Bull. civ. III*, n° 183 ; *D. 2006*, p. 2530, obs. **Y. ROUQUET** ; *D. 2007*, p. 1188, note **V. TELLIER** ; *JCP G 2007*, I, 117, n° 5, obs. **H. PÉRINET-MARQUET** ; *AJDI 2007*, p. 34, obs. **J.-P. BLATTER** ; *RTD civ. 2007*, p. 371, obs. **G. LARDEUX** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 27 janvier 1999, n° 97-11.797 : *JurisData* n° 1999-000412 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 26 novembre 1985, n° 84-16.760 : *JurisData* n° 1985-703399 ; *Bull. civ. III*, n° 154 ; *Gaz. Pal. 1986*, I, p. 114, note **P.-H. BRAULT** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 décembre 1971, n° 70-13.911 : *Bull. civ. III*, n° 654 ; *JCP G 1972*, II, 17197, note **R. LEHMANN**.

<sup>863</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 4 avril 2002, n° 01-70.061 : *JurisData* n° 2002-013795, *préc.*, n° 483, 848.

<sup>864</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 4 octobre 1972, n° 71-20.059 : *JurisData* n° 1972-000493 ; *Bull. civ. III*, n° 493.

fois en un bail à durée indéterminée, repoussant *de facto*<sup>865</sup> le jeu de l'accession à la date à laquelle cesserait tout renouvellement<sup>866</sup>.

## **b. Les conséquences**

**488.** Le bailleur devient propriétaire des constructions et améliorations au jour du renouvellement du bail entraînant une conséquence importante quant à la fixation du loyer. Le bailleur pourra en effet prendre en compte les améliorations effectuées par le preneur pour décider d'une augmentation du loyer<sup>867</sup>. Très généralement, une clause du bail, qui est presque une clause de style, prévoit que l'accession opère gratuitement pour le bailleur. Lorsque le bail ne prévoit pas une telle dérogation, le preneur pourra alors exiger du bailleur qu'il lui verse l'indemnité prévue par le contrat ou à défaut, par les dispositions de l'article 555 du Code civil français s'il s'agit d'une véritable construction<sup>868</sup> ou les principes régissant la théorie des impenses s'il s'agit de simples améliorations<sup>869</sup>. Mais dans ce cas, le preneur ne peut échapper à l'augmentation des loyers réclamée en arguant de ce que l'accession n'a pu se produire tant qu'il n'avait pas été indemnisé du coût des constructions<sup>870</sup>. Il faut remarquer que la possibilité d'augmenter le montant du loyer en raison des améliorations effectuées par le locataire est restreinte en matière de baux commerciaux. L'article R. 145-8 du Code de commerce prévoit que les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à

---

<sup>865</sup> **Wikipédia**, *De facto* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://fr.wikipedia.org/wiki/De\\_facto](http://fr.wikipedia.org/wiki/De_facto)> (consulté le 05/08/2012).

<sup>866</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 novembre 2000, n° 98-23.355 : *JurisData* n° 2000-007168.

<sup>867</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 27 septembre 2006, n° 05-13.981 : *JurisData* n° 2006-035146 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 26 novembre 1985, n° 84-16.760 : *JurisData* n° 1985-703399 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 décembre 1971, n° 70-13.911, *préc.*, n° 486, note 862 ; CA Paris, 16<sup>e</sup> ch., sect. B, 7 février 2008, n° 07/07733 : *JurisData* n° 2008-359030.

<sup>868</sup> V. *infra*, n° 493 et s.

<sup>869</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 27 janvier 1999, n° 97-11.797 : *JurisData* n° 1999-000412 ; V. *infra*, n° 506 et s.

<sup>870</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 décembre 1971, n° 70-13.911, *préc.*, n° 486, note 862 et s.

renouveler ne sont prises en considération<sup>871</sup> que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge.

**489.** Parce que le preneur demeure propriétaire des édifices qu'il a construits pendant toute la durée du bail, il peut naturellement prétendre à une partie de l'indemnité d'expropriation versée par la puissance publique et correspondante à la valeur desdites constructions<sup>872</sup>. La solution est identique quant au bénéfice de l'indemnité versée en cas de destruction des bâtiments. Seul le preneur y a droit, qu'il s'agisse d'une indemnité d'assurance<sup>873</sup>. Cependant, l'indemnité doit revenir au bailleur lorsque la destruction a eu lieu très peu de temps (5 jours) avant la fin du bail et celui-ci comportait une clause d'accession sans indemnité au profit du bailleur<sup>874</sup> ou autre<sup>875</sup>. Réciproquement, lorsque l'accession a produit ses effets, seul le propriétaire du sol peut prétendre à l'indemnité d'assurance, même si le contrat aurait été souscrit par le preneur et que les désordres se seraient manifestés avant que l'accession ne se produise<sup>876</sup>. Pareillement, le propriétaire du sol peut exiger du preneur qui se maintiendrait indûment dans les lieux après l'expiration du bail une indemnité d'occupation dont le montant prend en compte les constructions que celui-ci y avait apportées<sup>877</sup>.

---

<sup>871</sup> Pour l'augmentation du loyer.

<sup>872</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 4 avril 2002, n° 01-70.061 : *JurisData* n° 2002-013795, *préc.*, n°s 483, 848 et s ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 16 janvier 1980, n° 78-14.353 : *JurisData* n° 1980-700016 ; *Bull. civ. III*, n° 16 ; *Rev. loyers 1980*, p. 181, note **J. VIATTE** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 17 juillet 1974, n° 73-70.298 : *JurisData* n° 1974-098315 ; *Bull. civ. III*, n° 315.

<sup>873</sup> CA Aix-en-Provence, 1<sup>er</sup> mars 1923 : *Gaz. Pal. 1923*, 1, p. 641.

<sup>874</sup> CA Paris, 21 mai 1946 : *D. 1946*, p. 403, note **H. LALOU**.

<sup>875</sup> Dommages de guerre : C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 1<sup>er</sup> décembre 1964 : *Bull. civ. I*, n° 535, *préc.*, n° 483, note 847.

<sup>876</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 4 avril 2007, n° 06-11.154 : *JurisData* n° 2007-038364 ; *Bull. civ. III*, n° 54 ; *RGDA 2007*, p. 705, note **L. MAYAUX**.

<sup>877</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 25 avril 1990, n° 88-16.959, *inédit*, même si la Cassation est fondée sur un défaut de réponse à conclusions.

**490.** Le preneur étant propriétaire des édifices qu'il a construits sur le terrain loué, il a la possibilité de les détruire tant que l'accession ne s'est pas produite au profit du bailleur<sup>878</sup>. Cette possibilité était affirmée même que la Cour de cassation se prononçait encore pour le principe de l'accession immédiate<sup>879</sup>. Elle est cependant parfois expressément interdite par des textes spéciaux. Selon l'alinéa 2 de l'article L. 451-7 du Code rural et de la pêche maritime français, en matière d'emphytéose, si le preneur fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité.

**491.** D'autre part, la propriété du preneur sur les édifices peut engendrer sa responsabilité à ce titre, sur le fondement de l'article 1386 du Code civil français en cas de ruine de celui-ci<sup>880</sup>. Logiquement, le constructeur peut aussi vendre les constructions qu'il a édifiées et plus généralement les grever de droits réels, principaux (usufruit) ou accessoires (hypothèque)<sup>881</sup> ou même de droits personnels (bail). Mais, il faut évidemment tenir compte du fait que la propriété du constructeur sur les édifices est fondamentalement précaire, il s'agit d'une propriété temporaire. L'ayant cause, directement du constructeur (en cas de cession conventionnelle, constitution de droit réel ou personnel) ou indirectement (en cas de adjudicataire de la construction dont la saisie a été poursuivie par un créancier)<sup>882</sup>, verra son droit anéanti au moment même où l'accession se produira. Il faut en effet rappeler que l'accession n'est pas un mode dérivé d'acquisition<sup>883</sup> par lequel le propriétaire du sol se voit transmettre le droit du

---

<sup>878</sup> Cass., crim., 18 septembre 1991, n° 90-80.690 : *JurisData* n° 1991-003780 ; CA Bourges, ch. corr., 19 mars 1992 : *JurisData* n° 1992-043566.

<sup>879</sup> Droit de démolir : Cass. req., 22 novembre 1864 : *S. 1865*, I, p. 41 ; Cass. req., 8 mai 1877 : *D. 1877*, I, p. 308 ; *S. 1877*, I, p. 297 ; Accession immédiate : Cass. req., 27 mai 1873 : *S. 1873*, I, p. 254.

<sup>880</sup> C. Cass., Civ. 2<sup>e</sup>, 22 novembre 1973, n° 72-12.587 : *JurisData* n° 1973-099306 ; *Bull. civ. II*, n° 306, rejetant le pourvoi contre CA Bordeaux, 9 mai 1972 : *JCP G 1972*, II, 17258, note **Y. CHEMINADE**.

<sup>881</sup> CA Paris, 8 février 1892 : *D. 1892*, II, p. 409, note **M. PLANIOL**.

<sup>882</sup> C. Cass., Civ., 7 avril 1862 : *S. 1862*, I, p. 459 ; *DP 1862*, I, p. 281 ; C. Cass., Civ., 19 juillet 1893 : *DP 1893*, I, p. 603 ; *S. 1894*, I, p. 241, note **A. WAHL**.

<sup>883</sup> V. Introduction, n<sup>os</sup> 53 et s.

constructeur tel que celui-ci avait pu le grever, mais un mode d'acquisition originaire<sup>884</sup>. Il en résulte nécessairement que le bailleur récupérera la propriété de l'édifice libre de tout droit, de quelque nature que ce soit. Cette perspective est évidemment de nature à décourager les cocontractants du constructeur, ce qui rend assez largement théorique son droit de disposition sur les édifices qui lui appartiennent. Il faut surtout ajouter que la cession de la construction ne se conçoit pas sans la cession concomitante du droit sur le sol, laquelle doit donc être possible. On remarquera toutes les fois que le preneur est considéré comme titulaire d'un droit réel sur le sol. La possibilité de céder les constructions de pair avec le droit sur le sol est donc d'ordre public<sup>885</sup>.

## ***2. L'indemnisation du propriétaire de l'accessoire***

**492.** L'indemnisation du propriétaire de l'accessoire est presque systématiquement vue en doctrine comme une application du principe d'équité qui défend de s'enrichir sans cause aux dépens d'autrui. Elle est prévue par l'article 555 du Code civil français (a). L'indemnité peut être calculée selon les règles fixées par le troisième alinéa de cet article, mais à condition sans aucune règle, d'origine légale ou conventionnelle. C'est-à-dire que les dispositions du Code civil français en cette matière font figure de règles supplétives seulement (b).

### **a. L'indemnisation selon l'article 555**

**493.** Les parties (i) et le mode (ii) sont des éléments nécessaires de l'indemnisation selon l'article 555 du Code civil français.

#### **i. Les parties à l'indemnisation**

**494.** En principe, l'indemnité sera réclamée par le constructeur au propriétaire du sol, mais certaines difficultés peuvent se faire jour de part et d'autre. Quant au débiteur

---

<sup>884</sup> V. Introduction, n<sup>os</sup> 53 et s.

<sup>885</sup> Bail à construction : Code de la construction et de l'habitation, art. L. 251-3, al. 3 et art. L. 251-8. Concession immobilière : Loi n<sup>o</sup> 67-1253, 30 décembre 1967, art. 51, al. 1<sup>er</sup> : JO du 3 janvier. Emphytéose : C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 28 novembre 1972, n<sup>o</sup> 71-11.976 : *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 631. Bail à domaine congéable : Code rural et de la pêche maritime, art. L. 431-2.

de l'indemnité, il y a lieu de se demander qui il est lorsque le fonds est cédé par son propriétaire après l'édification des constructions, mais avant tout litige sur le fondement de l'article 555 du Code civil français. Le constructeur devra s'adresser à celui qui était propriétaire de la chose au jour où il a bâti ou au jour où il agit en paiement. Lorsque l'accession a été différée, notamment en raison du bail conclu entre le constructeur et le propriétaire du sol, la seconde solution paraît s'imposer logiquement<sup>886</sup>. Mais la jurisprudence est dans la même sens en l'absence de tout bail<sup>887</sup>.

**495.** Quant au créancier de l'indemnité, on observera que si le constructeur demeure passif, ses créanciers pourront agir obliquement contre le propriétaire du sol sur le fondement de l'article 1167 du Code civil français<sup>888</sup>. Il en est ainsi notamment de l'entrepreneur qui aura réalisé les travaux pour le compte d'un autre que le propriétaire du fonds. En effet, dès l'instant qu'il a agi pour le compte d'autrui, l'entrepreneur ne peut pas se prévaloir de l'article 555, d'une part, ni dans ses rapports avec le maître de l'ouvrage parce qu'il convient alors d'appliquer les stipulations du contrat d'entreprise, d'autre part, ni même avec le véritable propriétaire parce qu'il n'a pas alors la qualité de constructeur au sens de ce texte, ayant construit pour un autre. Il ne peut agir contre ce dernier sur le fondement de l'article 555 du Code civil qu'au titre de l'action oblique. Mais, si la situation du maître de l'ouvrage est obérée, il faudra mieux agir directement contre le propriétaire du sol en se prévalant de l'action *de in rem verso*<sup>889</sup>. L'action contre son débiteur principal est compromise par l'insolvabilité de ce dernier, ayant par son appauvrissement procuré un enrichissement au maître du sol. Les conditions de l'enrichissement sans cause sont réunies et l'action peut prospérer. Il en va toutefois

---

<sup>886</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 novembre 2000, n° 98-23.355 : *JurisData* n° 2000-007168.

<sup>887</sup> CA Colmar, 4 mars 1966 : *Gaz. Pal.* 1966, 1, p. 314 ; *RTD civ.* 1966, p. 556, obs. **J.-D. BREDIN** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 10 juillet 1970, n° 68-13.508 et n° 68-13.564 : *JurisData* n° 1970-000484 ; *Bull. civ.* III, n° 484 ; CA Nancy, 1<sup>re</sup> civ., 16 novembre 1999, n° 98/02181 : *JurisData* n° 1999-114886.

<sup>888</sup> CA Colmar, 7 juin 1996 : *JurisData* n° 1996-046339 ; *D.* 1998, somm. p. 56, obs. **A. ROBERT**.

<sup>889</sup> **Dictionnaire du droit privé de serge braudo**, *Définition de De in rem verso* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/de-in-rem-verso.php>> (consulté le 08/08/2012).



différemment s'il existait un contrat entre le propriétaire du sol et le maître de l'ouvrage, fréquemment un bail, dont les stipulations autorisaient le premier à bénéficier sans indemnité des améliorations effectuées par le second. Dans ce cas, l'enrichissement du défendeur trouvant une cause suffisante dans les clauses du bail, l'action *de in rem verso*<sup>890</sup> est irrecevable<sup>891</sup>.

## ii. Le mode de l'indemnisation

**496.** Le Code civil français, à l'origine, discriminait les constructeurs de bonne et de mauvaise foi quant au montant de leur droit à l'indemnité. Différemment, dans le droit positif, le montant de l'indemnisation à laquelle peut prétendre le constructeur n'est jamais fonction de sa bonne ou de sa mauvaise foi. Dans les deux cas, il pourra prétendre soit au paiement de la plus-value que l'édifice a procurée au sol, soit au remboursement de la dépense faite. La mauvaise foi ne joue que sur le principe du droit à indemnisation et jamais sur son montant. En requérant la démolition, le maître du sol échappe nécessairement au versement de toute indemnité au profit du constructeur. L'alinéa 2 de l'article 555 du Code civil français, en effet, dispose 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. Cependant, sitôt qu'il opte pour la conservation des constructions, l'indemnité est la même que celle qui est due à un constructeur de bonne foi<sup>892</sup>.

**497.** Aux termes de l'article 555, alinéa 3 du Code civil français, 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. Le constructeur ne perd son droit à indemnité

---

<sup>890</sup> *Ibid.*

<sup>891</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 28 mai 1986, n° 85-10.367 : *JurisData* n° 1986-700995 ; *Bull. civ. III*, n° 83.

<sup>892</sup> C. Cass. Civ. 1<sup>re</sup>, 6 janvier 2010, n° 08-14.120 : *JurisData* n° 2010-051005 ; C. Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 29 avril 2009, n° 08-11.431 : *JurisData* n° 2009-047967 ; *Bull. civ. III*, n° 97.

que s'il y renonce. Mais, une telle renonciation, conformément aux principes, doit être certaine. Elle ne peut se déduire d'un abandon, même prolongé, des ouvrages<sup>893</sup>.

**498.** Selon le premier terme de l'option, le propriétaire peut se contenter de rembourser le montant de la plus-value procurée au fonds par les constructions. Il s'agit donc de comparer, en se plaçant à une date identique, la valeur du terrain et celle qu'il aurait eue s'il était resté nu. Il suffit alors de soustraire la première valeur à la seconde pour déterminer le montant de l'indemnité, étant observé que les constructions peuvent, en entravant la destination originelle de l'immeuble, lui procurer une plus-value moindre<sup>894</sup>.

**499.** En cette matière, la question essentielle est celle de la date à laquelle il convient de se placer pour apprécier ces deux valeurs en cause. En l'absence d'accord entre les parties, on peut en effet hésiter entre la date d'achèvement des constructions, celle où l'accession se produit, notamment à l'échéance du bail, celle, qui peut être postérieure, où le propriétaire du sol manifeste son intention de les conserver, celle de la demande en justice ou enfin celle où le juge statue. La Cour de cassation a jugé que la date d'évaluation de l'indemnité n'est ni celle du transfert de la propriété des constructions au maître du sol, ni celle où celui-ci manifeste son intention de les conserver, mais celle où il doit effectivement verser l'indemnité légale<sup>895</sup>. Plus récemment, les hauts magistrats ont estimé que la plus-value devait être appréciée au jour où le juge statue<sup>896</sup>.

---

<sup>893</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 30 octobre 1968, aff. Haberer : *Bull. civ. III*, n° 436.

<sup>894</sup> C. Cass. com., 8 janvier 2002, n° 99-11.934 : *JurisData* n° 2002-012629 : les constructions limitant en l'espèce l'usage commercial du terrain, la plus-value était moindre, indépendamment de toute déclaration à la procédure collective du constructeur d'une créance de dommages-intérêts.

<sup>895</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 mars 1970, n° 69-10.216 : *JurisData* n° 1970-098202 ; *Bull. civ. III*, n° 202.

<sup>896</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 22 février 2006, n° 04-19.852 : *JurisData* n° 2006-032297 ; *Bull. civ. III*, n° 48 ; *JCP G 2006*, I, 178, n° 2, obs. **H. PÉRINET-MARQUET** ; *AJDI 2006*, p. 487, obs. **S. PRINGENT** ; *RDI 2006*, p. 208, obs. **J.-L. BERGEL**.

**500.** Le choix d'une telle date d'évaluation soulève la question de la disparition de la construction par cas fortuit. Même si l'on considère que le principe de l'indemnisation est acquis dès l'instant que le propriétaire du sol a opté pour la conservation des édifices, la règle jurisprudentielle d'évaluation de l'indemnité induit nécessairement que si la construction a été détruite par cas fortuit au jour où le juge rend sa décision, la plus-value étant nulle, le propriétaire du sol échappe à toute indemnité<sup>897</sup>. La solution semblera contraire au principe « *res perit domino*<sup>898</sup> ». Mais, il n'est pas sûr que celui-ci ait vocation à s'appliquer dans un litige ne mettant pas en cause l'effet translatif d'un contrat.

**501.** Le propriétaire peut décider de rembourser au constructeur le coût de la construction, en matériaux et en main d'œuvre. Le remboursement de cette dernière pouvant se faire sur la base du SMIC horaire applicable au jour du jugement<sup>899</sup>. La rédaction restrictive de l'article interdit au constructeur de prétendre à une indemnité calculée à partir de la facture qu'il a acquittée auprès de l'entrepreneur, dès l'instant qu'en présence des termes clairs et précis de l'article 555 qui vise expressément le coût de la main d'œuvre et des matériaux, l'indemnité due par le propriétaire est exclusive de tous autres frais et marges bénéficiaires<sup>900</sup>.

**502.** Le choix de rembourser soit la plus-value, soit la dépense faite, est réservé par le Code civil français au seul propriétaire du terrain. En principe, ni le juge, ni le constructeur, ne peuvent l'exercer à sa place. Les juges doivent donc rechercher, avant de condamner le propriétaire du sol à payer telle somme au constructeur, ce qu'il a

---

<sup>897</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 1<sup>er</sup> mars 2005, n° 97-13.905, *inédit*, mais l'arrêt, qui estime la plus-value inexistante, est peu explicite.

<sup>898</sup> Lorsqu'une chose périt, c'est son propriétaire qui supporte cette perte (V. *Res perit domino*, **Le Lexique De DroitJuridique** [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.droitjuridique.fr/lexique/#r>> (consulté le 10/08/2012)).

<sup>899</sup> CA Bordeaux, 6<sup>e</sup> ch., 24 mai 1993 : *JurisData* n° 1993-041945 ; *JCP G 1994*, I, 3785, p. 385, obs. **M. STORCK**.

<sup>900</sup> CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. A, 12 décembre 2007, n° 06/16419 : *JurisData* n° 2007-352698.

choisi<sup>901</sup>. En l'absence de décision expresse, c'est la volonté tacite du propriétaire qui devra être établie<sup>902</sup>. La solution est évidemment gênante si le propriétaire refuse d'exercer son choix, tant expressément que tacitement. La Cour de cassation dénie aux juges du fond, constatant la défaillance du propriétaire du sol, le droit de se substituer à lui en le privant ainsi de la liberté que lui reconnaît l'article 555 du Code civil<sup>903</sup>. La solution est très certainement excessive car le choix du propriétaire ne fait en réalité aucun doute. Il se prononcera, du moins dans les situations conflictuelles qui sont celles envisagées par hypothèse ici, pour la solution qui lui est la moins coûteuse. En cas du silence du maître du sol, la question est que les juges le condamnent toujours à rembourser au constructeur la plus faible des deux sommes que représentent la plus-value ou la dépense faite<sup>904</sup>. La Cour de cassation accepte toutefois que les juges du fond puissent mettre en demeure le propriétaire du sol d'exercer son choix et que faute de le faire, ils puissent faire droits à la demande du constructeur en faveur de l'un ou de l'autre terme de l'option<sup>905</sup>. Il y a là un moyen assez efficace de vaincre l'inertie du propriétaire du sol pour le contraindre à opter.

---

<sup>901</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 27 juin 2006, n° 05-19.177 : *JurisData* n° 2006-034324 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mai 2006, n° 05-13.330 : *JurisData* n° 2006-033312 ; *Bull. civ. III*, n° 112 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 13 octobre 1999, n° 97-18.010 : *JurisData* n° 1999-003413 ; *Bull. civ. III*, n° 207 ; Adde, C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 27 janvier 1999, n° 96-16.743 : *JurisData* n° 1999-000413 ; *JCP G 2000*, I, 211, n° 5, obs. **H. PÉRINET-MARQUET**.

<sup>902</sup> CA Basse-Terre, 20 mars 2002, n° 01/00592 : *JurisData* n° 2002-219648 : le fait pour le propriétaire d'avoir proposé de rembourser la moitié de la dépense faite vaut option tacite pour le remboursement de la totalité de celle-ci.

<sup>903</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 24 octobre 1990, n° 89-12.280 : *JurisData* n° 1990-702672 ; *Bull. civ. III*, n° 204 ; *D. 1991*, somm. p. 307, obs. **A. ROBERT** ; *RTD civ. 1992*, p. 795, obs. **F. ZENATI** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mai 2006, *préc.*, n° 502, note 901.

<sup>904</sup> En ce sens, CA Toulouse, 1<sup>re</sup> ch., 1<sup>re</sup> sect., 7 juin 2004, n° 03/02751 : *JurisData* n° 2004-249564.

<sup>905</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 17 juillet 1996, n° 94-14.669 : *JurisData* n° 1996-003218 ; *Bull. civ. III*, n° 196 ; *JCP G 1997*, I, 4010, n° 1, obs. **H. PÉRINET-MARQUET** ; *D. 1997*, somm. p. 20, obs. **A. ROBERT** ; *RTD civ. 1997*, p. 457, obs. **F. ZENATI** ; *RDI 1997*, p. 207, obs. **J.-L. BERGEL** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 10 novembre 1999, n° 97-21.942 : *JurisData* n° 1999-003931 ; *Bull. civ. III*, n° 211 ; *JCP G 2000*, I, 211, n° 5, obs. **H. PÉRINET-MARQUET** ; *D. 2000*, p. 77, obs. **Y. ROUQUET** ; *Defrénois 2000*, p. 312, obs. **Ch. ATIAS** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 9 décembre 2009, n° 07-18.371 : *JurisData* n° 2009-050739 ; CA Montpellier, 1<sup>re</sup> ch., 8 juin 1993 : *JurisData* n° 1993-034708.

**503.** Le constructeur pourra se heurter à la mauvaise volonté du propriétaire du sol non seulement dans l'exercice des options qui lui sont ouvertes, mais aussi, et plus couramment, dans le paiement effectif de l'indemnité. La jurisprudence reconnaît au constructeur un droit de rétention sur les constructions tant qu'il n'aura pas obtenu paiement de l'indemnité due au titre de l'article 555 du Code civil. Le propriétaire du sol ne pourra donc prétendre faire expulser le constructeur avant de lui avoir payé ce qu'il lui doit<sup>906</sup>, pas plus qu'il n'obtiendra pas avant cela sa condamnation sous astreinte à libérer les lieux<sup>907</sup>. La créance étant née à propos de la chose retenue, la condition objective fondamentale du droit de rétention est remplie. La jurisprudence semble toutefois hésiter sur le point de savoir si le droit de rétention doit être ouvert à n'importe quel constructeur ou s'il convient d'en réserver le bénéfice à celui qui a bâti de bonne foi. Dans un premier temps, c'est à cette seconde solution que les hauts magistrats se sont arrêtés<sup>908</sup>, avant que d'élargir le droit de rétention au constructeur de mauvaise foi<sup>909</sup>. Un arrêt plus récent a néanmoins semé le doute. La Cour de cassation a donné raison aux juges du fond d'avoir pu considérer que puisqu'il avait construit avec l'autorisation du propriétaire, le constructeur était de bonne foi et qu'il pouvait exercer le droit de rétention sur le fonds jusqu'à la fixation de l'indemnité à lui revenir<sup>910</sup>.

## **b. L'indemnisation hors l'article 555**

---

<sup>906</sup> CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. B, 3 octobre 1990 : *JurisData* n° 1990-023853.

<sup>907</sup> CA Limoges, aud. son., 11 mai 1994 : *JurisData* n° 1994-044062.

<sup>908</sup> Cass. req., 25 mai 1852 : *D. 1852*, 1, p. 279 ; C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 14 mai 1957 : *Bull. civ. I*, n° 215 ; C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 5 décembre 1960 : *Bull. civ. I*, n° 527 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 23 mars 1968, aff. Voltaire : *Bull. civ. III*, n° 138.

<sup>909</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 23 avril 1974, n° 72-10.971 : *Bull. civ. III*, n° 164 ; *JCP G 1975*, II, 18170, note **H. THUILLIER** ; *RTD civ. 1976*, p. 164, obs. **CL. GIVERDON** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 mars 1985, n° 83-16.548 : *JurisData* n° 1985-700651 ; *Bull. civ. III*, n° 50. Adde, C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 mai 1993, n° 91-12.075 : *JurisData* n° 1993-000968 ne faisant aucune distinction selon la bonne ou mauvaise foi du tiers.

<sup>910</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 3 octobre 1990, n° 88-18.415 : *JurisData* n° 1990-702512, *préc.*, n° 441, note 714. Adde, C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 10 mars 1998, n° 96-11.632, *inédit*, relevant la bonne foi des constructeurs pour leur ouvrir le droit de rétention.

**504.** Dans certains cas, l'indemnité est calculée selon les règles fixées par le troisième alinéa de l'article 555 du Code civil français, mais à condition qu'aucune autre règle, d'origine légale ou conventionnelle, ne prévoie une solution contraire. C'est-à-dire que les dispositions du Code civil en cette matière font figure de règles supplétives. L'indemnisation hors l'article 555 comprend celle des constructions et ouvrages (i) et des améliorations (ii).

i. Les constructions et ouvrages

**505.** Dans le droit français, le droit commun du bail, qui ressort des règles du Code civil, ne prévoit aucune disposition relative à l'indemnisation du preneur qui aurait effectué des constructions, plantations et autres ouvrages sur le fonds loué. L'article 555 du Code civil a donc naturellement vocation à s'appliquer<sup>911</sup>. Cependant, rien n'interdit aux parties d'organiser les modalités de l'indemnisation du preneur à l'échéance du bail. Dans ce cas, c'est la convention des parties qu'il conviendra d'appliquer plutôt que le troisième alinéa de l'article 555<sup>912</sup>, à condition qu'une telle convention existe<sup>913</sup> et qu'elle soit suffisamment claire. Ainsi, lorsque la convention se contente de prévoir que le preneur pourra prétendre à une indemnité pour les constructions qu'il aura élevées pendant le bail avec l'autorisation du bailleur, les juges ne peuvent fixer librement cette indemnité en fonction de l'amortissement partiel qu'aura pu en retirer le locataire. Ils doivent appliquer l'article 555 et refuser toute indemnité s'il apparaît que la construction n'offre aucune plus-value au fonds<sup>914</sup>. En l'absence de toute exclusion

---

<sup>911</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 10 novembre 1999, n° 97-21.942 : *JurisData* n° 1999-003931, *préc.*, n° 502, note 905 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juillet 2000, n° 98-18.893 : *JurisData* n° 2000-002963.

<sup>912</sup> C. Cass., civ., 14 décembre 1921 : *Gaz. Pal.* 1922, 1, p. 171, la convention prévoyant l'évaluation de l'indemnité à dire d'experts. C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 15 juin 1952, aff. Rostaing : *Bull. civ. I*, n° 303, pour une convention interprétée comme fixant l'indemnité par référence à la seule plus-value.

<sup>913</sup> La charge de la preuve pèse sur celui qui réclame l'éviction de l'article 555 du Code civil : C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 15 janvier 1971, n° 69-12.996 : *JurisData* n° 1971-098040 ; *Bull. civ. III*, n° 40.

<sup>914</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 26 novembre 1997, n° 95-21296 : *JurisData* n° 1997-004818 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 juin 1996, n° 94-16.952 et n° 94-16.971 : *JurisData* n° 1996-002323 ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 28 janvier 1971, n° 69-13.417 : *JurisData* n° 1971-098064 ; *Bull. civ. III*, n° 64. Même solution lorsque la convention se limite à autoriser les travaux : C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 10 novembre 1999, *préc.*, n° 502, note 905 ; CA

expresse du droit à indemnisation, les juges peuvent parfois la déduire de la volonté tacite des parties<sup>915</sup>. Une telle clause n'est néanmoins pas opposable aux tiers, notamment au vendeur sous réserve de propriété des matériaux que le preneur aura incorporé au fonds loué<sup>916</sup>.

## ii. Les améliorations

**506.** Selon l'article 555 du Code civil français, les constructions, plantations et ouvrages sont différents des simples améliorations. Le texte est en effet écarté que ce n'est pas seulement la démolition qui est exclue<sup>917</sup>, mais ce sont aussi les principes d'indemnisation qu'il prévoit. Aux termes de l'alinéa premier de l'article 555 du Code, les simples améliorations ne se prêtaient pas à la sanction de la remise en état prévue. En revanche, la mauvaise foi de l'auteur des améliorations devait conduire à le priver de toute indemnité. Par une interprétation libre des textes, on aurait la solution que la pratique impose dans le cadre du bail. Le preneur, qui est de mauvaise fois puisqu'il sait construire sur un fonds qui ne lui appartient pas, n'aura droit à aucune indemnité pour les améliorations apportées au bien loué, ce qui est systématiquement prévu par les clauses de style du bail. Cette analyse ne s'est pas imposée. L'auteur des impenses, lorsqu'il les a effectuées de mauvaise foi, non seulement n'est pas exposé à une obligation de remise en état mais encore a droit en principe à une indemnité<sup>918</sup>, laquelle est fixée selon ce qu'il est convenu d'appeler la théorie des impenses<sup>919</sup>.

---

Versailles, 5 février 1985 : *JurisData* n° 1985-040947 ; *D.* 1985, somm. p. 396 pour une autorisation de travaux donnée à l'occasion d'une promesse de vente.

<sup>915</sup> Renonciation à toute indemnité déduite de l'engagement du locataire de restituer les lieux en l'état où il les avait reçus et de n'y faire aucun changement sans l'accord du bailleur : C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 janvier 1974, n° 72-14.402 : *JurisData* n° 1974-098045 ; *Bull. civ. III*, n° 45.

<sup>916</sup> CA Grenoble, com., 8 octobre 2008 : *JurisData* n° 2008-371837.

<sup>917</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 477 et s.

<sup>918</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 mars 1985, n° 83-16.548 : *JurisData* n° 1985-700651 ; *Bull. civ. III*, n° 50.

<sup>919</sup> Sur la critique de la différence de régimes ainsi instituée entre impenses et accession et l'intérêt qu'il y aurait à les rapprocher, V. **W. DROSS**, *thèse préc.*, n° 103 à 122.

**507.** D'après le Code civil français, la théorie des impenses, comme son nom l'indique, est une construction doctrinale bâtie par libre extrapolation d'un certain nombre de solutions légales régissant l'étendue de restitutions diverses<sup>920</sup>. Elle est objective, en ce sens que la bonne ou la mauvaise foi de l'auteur des impenses ne joue aucun rôle sur son droit à indemnisation<sup>921</sup>.

**508.** Lorsqu'il s'agit d'une impense nécessaire, autrement dit, d'une dépense qui a permis d'assurer la conservation de l'immeuble, son auteur peut prétendre à ce qu'elle lui soit remboursée intégralement<sup>922</sup>. La solution se distingue de celle de l'article 555 sur deux points essentiels. D'une part, le propriétaire ne saurait prétendre cantonner ce remboursement à la plus-value procurée à l'immeuble. D'autre part, la loi de 1960 a organisé une réévaluation de la dépense exposée par le constructeur, puisque celle-ci doit être appréciée à la date de son remboursement et non au jour où elle a été exposée. Cette solution n'a pas cours pour une simple impense à laquelle s'applique le principe du nominalisme monétaire. Celui qui l'a exposée subira donc de plein fouet les effets de la dépréciation monétaire. Il ne peut jamais prétendre en tout cas obtenir du maître qu'il lui rembourse plutôt la plus-value que l'impense a apportée au fonds.

**509.** En présence d'une impense simplement utile, c'est-à-dire celle qui, tout en améliorant objectivement l'immeuble, n'était toutefois pas nécessaire à sa conservation, le propriétaire est tenu de verser au demandeur la plus faible des deux sommes que représente soit la dépense faite soit le profit subsistant<sup>923</sup>. La règle ressemble à s'y

---

<sup>920</sup> Art. 555, art. 599, art. 815-13, art. 862, art. 1381, art. 1469 et art. 1634 C. civ. fr.

<sup>921</sup> Comp. cependant, relevant la bonne foi du demandeur : C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 15 janvier 2003, n° 01-12.522 : *JurisData* n° 2003-017322 ; *Bull. civ. III*, n° 7 ; *JCP G* 2003, I, 172, n° 5, obs. **H. PERINET-MARQUET** ; *Defrénois* 2003, p. 986, obs. **Ch. ATIAS** ; *Dr. et patrimoine*, mai 2003, n° 115, p. 114, obs. **P. CHAUVEL**.

<sup>922</sup> CA Montpellier, 1<sup>re</sup> ch., 4 février 1986 : *JurisData* n° 1986-034006, restauration d'une grange en très mauvais état : la dépense évite sa ruine.

<sup>923</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 23 mars 1968, aff. Voltaire : *Bull. civ. III*, n° 138, pour un possesseur de mauvaise foi. CA Versailles, 1<sup>re</sup> ch., 1<sup>re</sup> sect., 5 février 1985 : *JurisData* n° 1985-040947 ; CA Bourges, 1<sup>re</sup> ch., 28 janvier 1986 : *JurisData* n° 1986-047364.



méprendre à celle que l'article 555 du Code civil organise. Il faut néanmoins à nouveau souligner que, dans la théorie des impenses, la dépense faite ne fait l'objet d'aucune réévaluation. D'autre part, alors que le propriétaire du sol bénéficie d'un droit d'option dans le cadre de l'article 555, il est tenu ici de verser la plus faible des deux sommes en cause<sup>924</sup>. S'il décide de verser la plus élevée, il procède à une donation indirecte au profit de l'auteur des impenses qui pourrait être taxée comme telle. Enfin, l'auteur de l'impense pourra souvent se placer sur le terrain de la gestion d'affaires pour prétendre obtenir le remboursement de la dépense exposée et échapper ainsi au cantonnement à la plus-value procurée<sup>925</sup>. Certains juges du fonds admettent aussi l'application de l'enrichissement sans cause<sup>926</sup>, dont à vrai dire, la théorie des impenses est une illustration<sup>927</sup>.

**510.** Les impenses somptuaires, dites encore voluptuaires, sont celles qui n'ont d'autre objet que de satisfaire les goûts personnels de leur auteur, sans procurer aucune plus-value réelle à l'immeuble. Ainsi, celui qui repeint la façade d'un immeuble en bon état simplement parce que la couleur d'origine ne lui plaisait pas fait une impense somptuaire. Il n'a droit dans ce cas à aucun remboursement. Si la notion d'impenses voluptuaires se limitait à cela, il n'y aurait pas besoin de les ériger en catégorie distincte de celle des impenses utiles. En constatant l'absence de plus-value, l'indemnisation aurait été de toute façon exclue. L'observation conduit donc à estimer que l'impense voluptuaire peut avoir procuré une plus-value réelle au fonds. Mais, dès lors qu'elle est fondamentalement dictée par les goûts personnels de leur auteur et non par un souci utilitariste, elle ne devra donner lieu à aucune indemnité. Les juges du fond sont

---

<sup>924</sup> Comp. cependant, CA Paris, 8<sup>e</sup> ch., sect. B, 9 juillet 1987 : *JurisData* n° 1987-025520 donnant au propriétaire le choix.

<sup>925</sup> CA Toulouse, 1<sup>re</sup> ch., 25 septembre 1985 : *JurisData* n° 1985-043174.

<sup>926</sup> CA Amiens, 1<sup>re</sup> et 3<sup>e</sup> civ. réunies, 12 janvier 1987 : *JurisData* n° 1987-041671.

<sup>927</sup> **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 554 à 555, n° 91.

souverains pour qualifier l'impense de voluptuaire ou d'utile, sans que cela les dispense d'avoir à motiver leur décision<sup>928</sup>.

**511.** La distinction entre les constructions, plantations et ouvrages d'un côté et de l'autre, des simples améliorations, n'a pas toujours cours. Il arrive que l'indemnisation de celui qui a amélioré le fonds soit soumise à des règles identiques dans les deux cas. En matière de bail rural par exemple, les améliorations culturelles visées par l'article L. 411-28 du Code rural et de la pêche maritime français font l'objet d'un remboursement au preneur à la fin du bail sans qu'il faille distinguer selon qu'elles constituent ou non des ouvrages nouveaux. De la même manière, l'usufruitier<sup>929</sup> n'a droit, par application de l'article 599 du Code civil, à aucune indemnité pour les constructions et les simples améliorations apportées à l'immeuble soumis à son droit d'usufruit.

## **Section II. La construction avec les matériaux d'autrui**

**512.** Le Code civil français envisage une hypothèse moins fréquente en pratique que celle de la construction sur le terrain d'autrui, de la construction avec les matériaux d'autrui. Selon l'article 554 du Code, 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. La dernière proposition de l'article est la plus problématique (§ 1). L'indemnisation du propriétaire des matériaux ne soulevant guère de questions (§ 2). Aux termes de l'alinéa 3 de l'article 236 du Code civil vietnamien, cette solution s'applique également au Vietnam.

**513.** En réalité, d'après l'article 553 du Code civil français, toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le

---

<sup>928</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 19 janvier 1977, n° 75-13.578 : *JurisData* n° 1977-000038 ; *Bull. civ. I*, n° 38 : les juges ne peuvent rejeter la demande d'indemnité en estimant que l'impense n'était pas utile sans préciser en quoi les travaux réalisés ne méritaient pas cette qualification.

<sup>929</sup> V. *supra*, n°s 153 et s.

propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est pas prouvé. Il faudra donc que le tiers qui revendique la propriété des matériaux utilisés par le propriétaire fasse la preuve de son droit. Cela contre la présomption édictée par ce texte, ce qu'il peut toutefois faire par tout moyen<sup>930</sup>.

## **§ 1. L'exclusion de la revendication des matériaux**

**514.** L'article 554 du Code civil français déclare que 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 car le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever (1). Cette exclusion de la revendication des matériaux est affirmée dans l'alinéa 3 de l'article 236 du Code civil vietnamien (2).

### ***1. Dans le droit français***

**515.** L'article 554 du Code civil français interdit au propriétaire des matériaux de les revendiquer car il ne peut prétendre qu'à une indemnité. La restitution de matériaux de construction en nature provoquerait la ruine du bâtiment et procurerait au revendicateur un avantage bien mince dès l'instant que l'incorporation des matériaux dans l'édifice aura le plus souvent contribué à leur dégradation. Le versement d'une indemnité qui permet au propriétaire des matériaux de se procurer sur le marché l'équivalent exact de ce dont il a été privé est pour lui satisfaisant. Même lorsque la séparation des matériaux peut s'opérer sans dégradation ni pour ceux-ci ni pour le bâtiment, par exemple, des tuiles ayant servi à sa couverture, la revendication en nature est pareillement écartée, toujours en raison de son résultat anti économique. Elle reviendrait en effet à imposer le coût d'une double prestation de travail au propriétaire, d'abord pour ôter les matériaux revendiqués, ensuite pour en remettre de semblables. Techniquement, la solution s'explique par le jeu de l'accession. La revendication est paralysée parce que le propriétaire du bâtiment est devenu propriétaire des matériaux qu'il a incorporé à son

---

<sup>930</sup> Sur cette question, V. W. DROSS, *JurisClasseur Civil Code*, Article 551 à 553, art. préc ; C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 16 février 1988, n° 86-14.858 : *JurisData* n° 1988-000285, preuve non rapportée par la concubine de l'achat des matériaux utilisés par son concubin dans la construction.

édifice. Il faudra noter que le rejet de la revendication n'est absolument pas conditionné par la bonne ou la mauvaise foi du propriétaire constructeur.

**516.** Si le meuble incorporé au fonds est un corps certain, l'indemnité que peut offrir le constructeur n'est pas réellement satisfaisante, si bien qu'il conviendrait d'admettre sa revendication toutes les fois que le propriétaire la sollicite et que la séparation est techniquement possible. La solution devrait être la même si, s'agissant de choses de genre, il n'est plus possible de s'en procurer aisément de semblables sur le marché.

**517.** Il existe le cas où le constructeur incorpore à l'immeuble des matériaux qu'il aura acquis sous réserve de propriété. Si le constructeur ne paye pas le vendeur, celui-ci devrait pouvoir revendiquer les matériaux vendus sans avoir à faire régler la vente. On doit alors se demander dans quelle mesure la règle de l'accession, telle qu'elle est consacrée par l'article 554, peut tenir en échec la clause de réserve de propriété. Par exemple, le vendeur sous réserve de propriété peut-il exiger la restitution en nature des tuiles incorporées à son immeuble par l'acheteur ? Dans la majorité des cas, la difficulté se posera alors que l'acquéreur fait l'objet d'une procédure collective. Dans ce cas, l'article L. 624-16, alinéa 3 du Code de commerce français prévoit que la revendication en nature peut s'exercer dans les mêmes conditions sur les biens mobiliers incorporés dans un autre bien lorsque la séparation de ces biens peut être effectuée sans qu'ils en subissent un dommage<sup>931</sup>.

En l'absence de procédure collective, il faut estimer que la volonté des parties au contrat de vente est de conserver au vendeur la propriété du bien jusqu'au paiement complet du prix. Une telle volonté implique non seulement que la vente ne produise aucun effet translatif jusqu'à cette date mais encore que l'acheteur ne devienne pas propriétaire par un moyen détourné, et notamment l'accession. L'accession n'étant nullement une règle d'ordre public<sup>932</sup>, la volonté des parties doit pouvoir efficacement

---

<sup>931</sup> C. Cass., com., 12 février 1991, n° 89-19.314 : *JurisData* n° 1991-000359 ; *Bull. civ. IV*, n° 69 ; *D. 1993*, somm. p. 291, obs. **F. PEROCHON** ; *JCP E 1992*, I, 136, n° 14, obs. **M. CABRILLAC** et **PH. PETEL** à propos d'une rotative fixée au sol mais restée néanmoins dissociable.

<sup>932</sup> V. **W. DROSS**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 551 à 553, *art. préc.*

l'écarter. Si bien qu'il faut considérer que, alors même que les matériaux adjoints à l'immeuble pourraient être qualifiés d'immeubles par nature, leur revendication restera possible dès lors qu'ils font l'objet d'une clause de réserve de propriété. La volonté des parties ne devrait être inefficace que dans le cas où la séparation desdits matériaux est techniquement impossible sans dégradations importantes pour l'immeuble ou les matériaux eux-mêmes. Cette solution a été expressément consacrée par l'article 2370 du Code civil français selon lequel l'incorporation d'un meuble faisant l'objet d'une réserve de propriété à un autre bien ne fait pas obstacle aux droits du créancier lorsque ces biens peuvent être séparés sans subir de dommage.

**518.** Le même raisonnement peut être suivi dans l'hypothèse où le propriétaire du sol confie la construction à divers entrepreneurs qui, pour s'assurer qu'ils seront payés, prévoient dans le contrat d'entreprise une clause de renonciation à l'accession. Dès l'instant qu'on admet que le contrat d'entreprise a un effet translatif<sup>933</sup>, la stipulation se ramène à une clause de réserve de propriété dont le particularisme est de jouer au sein non d'une vente d'un contrat d'entreprise dont l'objet principal est précisément d'incorporer la chose cédée à celle du maître de l'ouvrage. La paralysie de l'effet translatif du contrat d'entreprise s'accompagne alors nécessairement d'une paralysie de l'accession afin que la volonté des parties soit respectée. Il ne servirait à rien de considérer que le maître de l'ouvrage ne s'est pas vu transmettre la propriété des matériaux par l'effet du contrat si l'on devait considérer qu'il en est néanmoins propriétaire par l'effet de l'accession. La clause ne sera cependant efficace qu'à condition que les matériaux incorporés par l'entrepreneur soient séparables sans détérioration de l'immeuble, que la clause soit invoquée hors ou dans le cadre d'une procédure collective<sup>934</sup>. La Cour de cassation a naturellement considéré qu'une telle stipulation ne pouvait être efficace en cas d'union indissociable<sup>935</sup>.

---

<sup>933</sup> Sur la démonstration d'un tel caractère translatif, pourtant nié par la théorie classique : **P. PUIG**, *La qualification du contrat d'entreprise*, Paris : LGDJ Diffuseur, éd. Panthéon-Assas, 2002, passim.

<sup>934</sup> V. *supra*, n° 517.

<sup>935</sup> C. Cass., com., 2 mars 1999, n° 95-18.643 : *JurisData* n° 1999-000900 ; *Bull. civ. IV*, n° 50 ; *D. 2000*, somm. p. 69, obs. **F. PEROCHON** et **D. MAINGUY** ; *D. affaires 1999*, p. 597, obs. **A. L.** ; *JCP G 1999*,

**519.** La question peut aussi se poser de manière plus indirecte, lorsqu'un entrepreneur achète des matériaux sous réserve de propriété et les incorpore à l'immeuble qu'il est chargé de construire. Dans ce cas, en cas de procédure collective de l'entrepreneur, le vendeur pourra être tenté d'arguer de l'article 554 du Code civil pour tenter d'obtenir une indemnité directement contre le maître de l'ouvrage, sans même avoir à déclarer sa créance à la procédure collective ouverte contre l'entrepreneur. La Cour de cassation, saisie d'une semblable affaire, a rejeté l'action au motif, peu convaincant, que les biens vendus sous réserve de propriété n'avaient pas été incorporés au sol mais au système de ventilation et de chauffage de l'immeuble, si bien que l'article 554 du Code civil n'était pas applicable<sup>936</sup>. Il serait beaucoup plus pertinent de fonder la solution sur l'effet translatif attaché au contrat d'entreprise<sup>937</sup>. Dans ce cas, le propriétaire de l'immeuble, pour peu qu'il ait ignoré l'existence de la clause de réserve de propriété, sera à l'abri de toute revendication par l'effet de l'article 2276 du Code civil qui dispose que en fait de meubles, la possession vaut titre.

## ***2. Dans le droit vietnamien***

**520.** Aux termes de l'article 236, alinéa 3 du Code civil vietnamien, lorsqu'une personne unit des biens meubles d'autrui avec son propre bien immeuble sans le consentement de leur propriétaire alors qu'elle savait ou ne pouvait ignorer que les meubles unis ne lui appartenaient pas, ce dernier peut demander à l'auteur de l'union, le paiement du prix de ses biens meubles unis et la réparation des dommages éventuellement subis. D'après ce texte, le propriétaire des matériaux ne peut pas les revendiquer car il ne peut prétendre qu'à une indemnité.

**521.** Différemment du droit français, le Code civil vietnamien propose la mauvaise foi du propriétaire des matériaux comme une condition de l'exclusion de leur

---

II, 10180, note **CH. CUTAJAR** ; *RTD civ.* 1999, p. 442, obs. **P. CROCQ** ; *RTD civ.* 2000, p. 866, obs. **TH. REVET**. Adde, CA Rouen, 2<sup>e</sup> civ., 8 juin 1995 : *JurisData* n° 1995-049453.

<sup>936</sup> C. Cass., com., 14 janvier 1997, n° 95-10.674 : *JurisData* n° 1997-000240.

<sup>937</sup> V. *supra*, n° 518.

revendication lorsque l'alinéa 3 de l'article 236 du Code dispose qu'il faut que le propriétaire des matériaux savait ou ne pouvait ignorer que les meubles unis ne lui appartenaient pas. Cette condition, en revanche, n'est pas nécessaire si le droit d'usage d'un fonds de terre<sup>938</sup> est considéré comme la chose principale<sup>939</sup> dans le cas où un meuble s'unit à la chose immobilière. En effet, selon l'alinéa 2 de l'article 176 du Code civil vietnamien, ces matériaux appartiennent au propriétaire du sol, autrement dit, à la personne titulaire du droit d'usage d'un fonds de terre. C'est-à-dire que le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever. Mais il peut prétendre à une indemnité.

## **§ 2. L'indemnisation du propriétaire des matériaux**

**522.** Aux termes de l'article 554 du Code civil français, le propriétaire du sol qui a fait des constructions, plantations et ouvrages avec des matériaux qui ne lui appartenaient pas peut être condamné à des dommages-intérêts s'il y a lieu (1). Le droit de l'indemnisation du titulaire du droit d'usage d'un fonds de terre est précisé dans l'article 236, alinéa 3 du Code civil vietnamien (2).

### ***1. Dans le droit français***

**523.** Le propriétaire des matériaux qui n'aura pu obtenir leur restitution peut néanmoins prétendre au versement d'une indemnité égale. Depuis la loi n° 60-464, du 17 mai 1960<sup>940</sup>, la valeur des matériaux estimée à la date du paiement. Il s'agit là encore de faire échapper le demandeur aux effets de la dépréciation monétaire. Il faut souligner qu'aucune considération n'est accordée à la bonne ou à la mauvaise foi du constructeur. Ni le principe ni l'étendue de l'indemnité n'en dépendent. On objecte souvent qu'en réalité la bonne foi du constructeur l'aura rendu propriétaire des matériaux avant même leur incorporation par application de la règle « En fait de meubles, la possession vaut

---

<sup>938</sup> V. *supra*, n°s 350 et s.

<sup>939</sup> Ce principe n'est pas disposé dans le droit vietnamien mais il est accepté dans la doctrine au Vietnam (V. NGUYỄN Ngọc Điện, *Giáo trình Luật dân sự Việt Nam*, Tập 1, p. 132).

<sup>940</sup> JO du 18 mai 1960.

titre »<sup>941</sup>. C'est oublier que ce texte ne remplit de fonction acquisitive qu'à condition que le possesseur puisse se prévaloir d'une acquisition *a non domino*<sup>942</sup> du meuble. Ce n'est donc que dans le cas où il les aurait acquis d'un non-proprétaire que la règle de l'accession ne se déclencherait pas et par voie de conséquence, qu'il sera libéré de toute indemnité. Dans une telle hypothèse en effet, le constructeur n'est pas devenu propriétaire des matériaux par le jeu de l'accession mais à titre préalable, par la possession de bonne foi qu'il en avait.

**524.** L'atteinte au droit de propriété que caractérise l'emploi de matériaux appartenant à autrui constitue par nature une faute dont le constructeur doit répondre. Dès lors, le demandeur pourra obtenir, en plus de l'indemnité représentant la valeur de ses matériaux, une indemnité destinée à couvrir le préjudice qui demeure non réparé. Tel serait le cas par exemple du demandeur qui a dû ajourner l'édification de son propre bâtiment parce que son voisin a utilisé ses matériaux pour bâtir chez lui. Cet engagement de la responsabilité civile du constructeur peut d'ailleurs se doubler de celui de sa responsabilité pénale, pour vol ou abus de confiance.

## ***2. Dans le droit vietnamien***

**525.** Comme le droit français, selon l'alinéa 3 de l'article 236 du Code civil vietnamien, le propriétaire des matériaux peut demander au constructeur le paiement du prix de ses biens meubles unis et la réparation des dommages éventuellement subis. Cependant, différemment du droit français, lorsque le texte déclare que le constructeur savait ou ne pouvait ignorer que les meubles unis ne lui appartenaient pas, le droit vietnamien exige la mauvaise foi du constructeur comme une condition de demande de l'indemnisation du propriétaire des matériaux. A l'inverse, si le titulaire du droit d'usage d'un fonds de terre est de bonne foi, le propriétaire des matériaux ne peut pas demander les dommages-intérêts. Mais, dans tous les cas, conformément à la règle commune selon laquelle nul ne peut s'enrichir sans cause au détriment d'autrui, le

---

<sup>941</sup> Art. 2276 C. civ. fr.

<sup>942</sup> V. *supra*, n° 226, note 323.



propriétaire des matériaux peut demander au constructeur le paiement du prix de ses biens meubles unis.

## CONCLUSION DU TITRE I

**526.** Le droit d'accession relatif aux choses immobilières est important dans le droit français car le Code civil y réserve les articles 552 à 564. Le droit du propriétaire sur les eaux et les animaux est précisé dans les articles 556 à 564. Les articles 552 et 553 du Code donnent les dispositions concernant la propriété du dessus et du dessous du sol du propriétaire. De plus, ils tendent à prévenir l'immixtion et les prétentions d'un tiers sur l'immeuble du propriétaire. Les constructions, plantations et ouvrages sur le terrain d'autrui ou avec les matériaux d'autrui sont bien réglées dans les articles 554 et 555 du Code.

**527.** Différemment du droit français, les terres, d'après le système juridique vietnamien, sont les biens relevant de l'Etat. Le droit d'usage d'un fonds de terre, pas la terre, est donc les biens appartenant à la personne physique, personne morale ou à un autre sujet du droit. Mais le Code civil s'occupe notamment les dispositions du transfert du droit d'usage d'un fonds de terre. Il ne mentionne presque pas le droit d'usage du dessus et du dessous d'un fonds de terre. Le droit d'accession relatif aux choses immobilières, précisément, relatif au droit d'usage d'un fonds de terre prend une place très modeste dans le Code civil vietnamien. Seul l'alinéa 3 de l'article 236 du Code règle un problème concernant le meuble appartenant à l'autrui s'unit à la chose immobilière. C'est aussi la construction avec les matériaux d'autrui dans le droit français. Dans le cas de réforme de la loi vietnamienne concernant les choses immobilières, la référence du droit en France est indispensable pour le codificateur vietnamien.

## **TITRE II. LE DROIT D'ACCESSION RELATIF AUX CHOSES MOBILIÈRES**

**528.** En France, en dépit de la dispute ancienne sur l'existence du mécanisme de l'accession mobilière dans la doctrine<sup>943</sup>, trois formes d'accession, l'adjonction, la spécification et le mélange, sont précisées dans le Code civil. Dans le système juridique vietnamien, contrairement à la doctrine qui ne mentionne pas le droit d'accession mobilière, le Code civil au Vietnam, comme en France, expose de façon détaillée l'adjonction, la spécification et le mélange qui constituent le droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore de la chose (Chapitre I).

**529.** Par ailleurs, selon le droit français, en raison de l'accession<sup>944</sup>, la plupart de la doctrine reconnaît que le propriétaire d'un fonds peut acquérir la totalité ou la moitié de la propriété du trésor trouvé dans son propre fonds ou découvert dans sa propriété par un tiers<sup>945</sup>. D'une part, puisque la notion d'épave se confond avec celle de trésor, il faut situer l'une par rapport à l'autre, d'autre part, il convient également de distinguer l'épave des *res communes*, *res nullius* et *res derelictae*<sup>946</sup>. Différemment du trésor, à côté du droit civil, les épaves sont réglées aussi par des lois particulières conformément à l'article 717 du Code civil français. Au Vietnam, il est difficile de trouver les notions ainsi que les régimes du trésor et des épaves dans son système juridique en raison de leurs caractères insuffisants. Dans le Code civil vietnamien, il n'existe que trois articles, 239 à 241, concernant les choses dont le propriétaire n'est pas identifiable, les choses enfouies ou englouties retrouvées et les choses égarées qui peuvent être considérées comme des cas particuliers du trésor et des épaves en droit français (Chapitre II).

---

<sup>943</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 529 et s.

<sup>944</sup> MM. Terré et Simler considèrent que le trésor s'acquiert par accession naturelle (V. **F. TERRÉ, P. SIMLER**, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 250).

<sup>945</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 629 et s.

<sup>946</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 649 et s.

## CHAPITRE I. LE DROIT D'ACCESSION SUR CE QUI S'UNIT ET S'INCORPORE À LA CHOSE

**530.** Le Code civil français réserve aux articles 565 à 577 le droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose mobilière à cause de son importance en droit de propriété. Au contraire, la commission dirigée par M. Périnet-Marquet, chargée de réfléchir à une réforme du droit des biens, constituée sous l'égide de l'Association Capitant, propose pour sa part de supprimer totalement le régime de l'accession mobilière<sup>947</sup>.

La doctrine retient que le mécanisme de l'accession mobilière ne sert à rien parce qu'il est noyé par l'intégration à l'article 2276 du Code civil français<sup>948</sup> de l'adage « en fait de meuble, possession vaut titre ». Cette conception conduit à classer ces dispositions parmi « les petits articles » du Code<sup>949</sup>. D'après C. Demolombe, il est permis de croire que si les rédacteurs de notre code s'étaient plus souvenus de cette différence entre les lois antérieures et notre loi nouvelle, ils se seraient arrêtés moins longtemps sur une matière, dont l'intérêt pratique est aujourd'hui très médiocre et à laquelle ils ont néanmoins consacré un grand nombre d'articles<sup>950</sup>. G. Baudry-Lacantinerie et M. Chaveau ajoutent que cette matière, à laquelle le droit romain consacrait de longs développements, a beaucoup perdu de son importance dans notre droit, par suite de l'apparition de la règle « En fait de meuble possession vaut titre<sup>951</sup> »<sup>952</sup>. Aubry et Rau poursuivaient que les dispositions des articles 565 et suivants,

---

<sup>947</sup> N. BINCTIN, *JurisClasseur Civil Code*, Article 565 à 577, Fasc. unique, 15 février 2009.

<sup>948</sup> Ancien article 2279 du Code civil français.

<sup>949</sup> É. GAVIN MILLAN OOSTERLYNCK, « Bicentenaire du Code civil : les petits articles sont également de la fête – Articles 565 à 577 », *RLDC 2004/7*, n° 299.

<sup>950</sup> C. DEMOLOMBE, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 183.

<sup>951</sup> C. civ. fr., art. 2276, ancien art. 2279.

sur le droit d'accession en matière mobilière, sont étrangères à l'hypothèse où la réunion de deux choses mobilières, appartenant à des propriétaires différents, a été opérée de leur commun accord, le sort de la chose ainsi formée se trouvant alors réglé par la convention des parties<sup>953</sup>. Selon Colin et Capitant, l'application des dispositions minutieuses que le Code civil a empruntées en cette matière au droit romain, et que nous allons exposer brièvement, sera donc infiniment rare, car elle supposera le plus souvent une incorporation survenue *par accident* ou *par erreur*<sup>954</sup>.

Dans le droit des biens contemporains, pour Cornu, l'accession ne joue, en matière mobilière, qu'un rôle insignifiant qui contraste avec l'importance qu'elle revêt en matière immobilière ; et c'est en partie parce que, jouant à contresens de la possession, elle est neutralisée par elle<sup>955</sup>. D'après MM. Malaurie et Aynès, toutes les règles sur l'accession mobilière de l'article 565 à 577, qui n'ont valeur que d'exemples pour le juge, sont du droit mort, jamais appliquées<sup>956</sup>. MM. Terré et Simler mentionnent le faible intérêt de la matière<sup>957</sup>. M. Larroumet avec Carbonnier dit le caractère inutile des dispositions des articles 565 et suivants du Code civil<sup>958</sup>.

En effet, pour les meubles corporels, selon la règle, à l'article 2276 du Code civil français, « en fait de meuble, possession vaut titre », le possesseur, qui est de bonne foi<sup>959</sup> et utilise la chose, peut acquérir la propriété de cette chose. Le régime de

---

<sup>952</sup> **G. BAUDRY-LACANTINERIE, M. CHAVEAU**, *Traité théorique et pratique de droit civil – Des biens*, Paris : Librairie de la société du recueil J.-B Sirey et du journal du palais, Troisième édition, 1905, n° 429.

<sup>953</sup> **AUBRY ET RAU**, *op. cit.*, 1961, n° 221.

<sup>954</sup> **A. COLIN, H. CAPITANT**, *op. cit.*, 1931, n° 849.

<sup>955</sup> **G. CORNU**, *op. cit.*, n° 125.

<sup>956</sup> **Ph. MALAURIE, L. AYNES**, *op. cit.*, n° 441.

<sup>957</sup> **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 246.

<sup>958</sup> **Ch. LARROUMET**, *op. cit.*, n° 968 ; **J. CARBONNIER**, *op. cit.*, n° 773.

<sup>959</sup> V. *supra*, n° 222 et s.

l'accession mobilière n'intervient donc qu'en cas d'accession résultant d'un accident ou d'une erreur<sup>960</sup> et en l'absence d'un possesseur protégé par l'article 2276 du Code civil qui est la raison pour laquelle les auteurs donnent les conclusions ci-dessus.

**531.** A l'opposé, M. Strickler parle des éclaircissements utiles à la compréhension du droit d'accession relativement aux choses mobilières dans les articles 566 à 577 du Code civil français en raison de la limitation du jeu de l'article 2276 du même Code. Il semble que le raisonnement gagnerait à être décomposé car l'article cité suppose que le possesseur qui se voit attrait à une action en revendication mobilière soit de bonne foi lorsqu'il a procédé à l'incorporation. Si tel est le cas, il sera effectivement protégé par la règle que pose ce texte (sous réserve de l'exception que pose l'alinéa second). En revanche, s'il est de mauvaise foi, le juge aura à se prononcer sur une action en revendication qui porte normalement sur le bien incorporé. Le revendiquant n'a pas qualité pour revendiquer la propriété du bien principal. Partant, les règles de détermination de la propriété du bien nouvellement créé permettront à cette personne de prétendre à une indemnisation que le seul jeu de l'article 2276 lui aurait fermée<sup>961</sup>. Ainsi, MM. Zenati-Castaing et Revet montrent l'application des mécanismes variés de l'accession mobilière<sup>962</sup>.

**532.** Pour la mise en œuvre de l'accession en droit français, les parties se disputent une chose nouvelle, créée par les objets appartenant à des propriétaires différents. L'accession est distinguée de la possession<sup>963</sup>. La possession est un mode d'acquisition de la propriété mais le détenteur tient cette chose *a non domino*<sup>964</sup>. Si cet objet est possédé par le possesseur de bonne foi, le dernier obtient les fruits de la chose par

---

<sup>960</sup> V. *supra*, n° 529, note 954.

<sup>961</sup> Y. STRICKLER, *Les biens*, Paris : Presses Universitaires de France, Coll. Thémis droit, 2006, n° 290.

<sup>962</sup> F. ZENATI-CASTAING, Th. REVET, *op. cit.*, 2008, n°s 139 et s.

<sup>963</sup> V. *supra*, Partie I, Titre I, Chapitre III, n°s 177 et s.

<sup>964</sup> V. *supra*, n° 226, note 323.

accession sous certaines conditions<sup>965</sup>. La personne qui invoque l'accession doit non seulement avoir son droit de propriété sur la chose mais également établir que les conditions de l'accession sont réunies à l'égard de la chose nouvelle. Le droit français propose l'adjonction, la spécification et le mélange comme formes de l'accession mobilière.

**533.** Le système juridique vietnamien, surtout le droit civil, est trop jeune en comparaison avec le droit français<sup>966</sup>. Quoiqu'une grande partie dans le droit civil soit réservée au droit de propriété, l'accession mobilière n'est pas mentionnée dans la doctrine. Elle est très humble dans le Code civil vietnamien en 1995 aussi bien que dans le Code en 2005. Parce que la possession du droit vietnamien est différente de celle du droit français<sup>967</sup>, celle-ci est indépendante de l'accession mobilière. La loi vietnamienne ne donne pas la notion de cette dernière, mais il expose de façon détaillée trois formes d'accession mobilière, il s'agit de l'adjonction, de la spécification et du mélange, comme dans le droit français (Section I). Le sort de propriétaire est écarté de son meuble par le jeu de l'accession au travers de l'étude du régime de l'accession mobilière (Section II).

## **Section I. Les formes d'accession mobilière**

**534.** Les Codes civils français et vietnamien présentent trois sortes d'accession mobilière qui ne sont pas limitatives. D'après l'alinéa 2 de l'article 565 du Code civil français, à l'aide des règles aux articles 566 et suivants, le juge peut se déterminer et trancher les cas non prévus, suivant les circonstances particulières. Dans ce cas, dérogeant au principe suivant lequel le juge statue selon la règle de droit, elle lui donne expressément pouvoir, comme on l'a exposé précédemment, de rechercher la solution dans les principes de l'équité naturelle conformément aux dispositions de l'article 565, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil français. Surtout, le juge ne s'en remettra à l'équité qu'après

---

<sup>965</sup> V. *supra*, Partie I, Titre I, Chapitre III, n<sup>os</sup> 177 et s.

<sup>966</sup> V. *supra*, Introduction n<sup>os</sup> 2 et s.

<sup>967</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 177 et s.

avoir épuisé les ressources de l'interprétation des dispositions légales applicables aux cas recensés dans l'alinéa du même article. La qualification d'exemples proposée par le législateur aux juges pour trancher les cas non résolus dans le même texte est justifiée par la construction des articles 566 et suivants comme des sortes de jugements particuliers<sup>968</sup>. Il n'y a pas matière à supputer sur d'autres formes d'accession et force est de reconnaître que les trois formes avancées par le Code ont toujours pu répondre aux cas portés devant les magistrats<sup>969</sup>.

**535.** Mme Becquet donne une classification de l'accession en regroupant, d'une part, l'adjonction et le mélange et en isolant, d'autre part, la spécification. D'après elle, à titre d'hypothèse, l'adjonction et le mélange se rejoignent dans une même conception de la composition, à la quelle la spécification ne peut être rattachée. De plus, elle établit le critère de la nouveauté comme un élément essentiel de ce classement en affirmant que si le résultat de l'adjonction et du mélange s'entend bien d'une chose, sa nouveauté n'est aucunement nécessaire<sup>970</sup>.

**536.** En outre, l'adjonction, application de la maxime *accessorium sequitur principale*<sup>971</sup>, est différente de la spécification et du mélange qui suivent notamment le mécanisme de l'incorporation. Mais cette distinction n'est pas toujours absolue<sup>972</sup>. Enfin, le mélange est distinct de l'adjonction et la spécification<sup>973</sup>.

**537.** Juridiquement, le Code civil français donne les solutions variées en fonction des trois formes de l'accession mobilière, l'adjonction (§ 1), la spécification (§ 2) et le

---

<sup>968</sup> F. ZENATI-CASTAING, Th. REVET, *op. cit.*, n° 140.

<sup>969</sup> N. BINCTIN, *op. cit.*, n° 36.

<sup>970</sup> S. BECQUET, *Le bien industriel*, Bibliothèque de droit privé, Tome 448, Paris : LGDJ, 2005, n° 57.

<sup>971</sup> L'accessoire suit le principal, le sort de l'accessoire dépend de celui de son support.

<sup>972</sup> V. *infra*, n°s 563 et s, n°s 580 et s.

<sup>973</sup> Pour la distinction entre le mélange et autres formes d'accession, V. aussi, *infra*, n°s 578 et s.



mélange (§ 3). Le droit vietnamien traite les trois sortes dans les trois articles 236, 237 et 238 au Code civil.

## **§ 1. L'adjonction**

**538.** L'adjonction est une figure de l'accession mobilière abordée dans le droit français (1) et vietnamien (2).

### ***1. Dans le droit français***

**539.** Le droit français donne la notion de l'adjonction (a) avant de proposer ses solutions (b).

#### **a. La notion d'adjonction**

**540.** Simplement, l'adjonction est présentée par une hypothèse selon laquelle un meuble, appartenant à une personne, est ajouté à un meuble appartenant à une autre personne. Aux termes de l'article 566 du Code civil français, l'adjonction est la réunion de deux choses appartenant à différents maîtres, en un seul tout formant un bien nouveau, dont chacune d'entre elles forme une partie distincte et reconnaissable. Parce que les choses sont séparables, de sorte que l'une puisse subsister sans l'autre, l'adjonction ne les dénature pas. Ce n'est que le rapprochement et l'adhérence de deux meubles. Le régime juridique de l'adjonction est réglé par les articles 566 à 569 du Code civil français.

**541.** Dans la doctrine, Demolombe donne des exemples très imagés. Par exemple, j'avais un diamant, Paul l'a attaché au pommeau de son épée ; une broderie, Paul l'a attaché à son manteau ; un cadre, Paul y a placé un tableau. Dans cet état, du fait de l'accession mobilière, il n'y a plus, à vrai dire, un diamant, ni une broderie, ni un cadre ; il y a seulement une épée ornée d'un diamant, un manteau garni d'une broderie, ou un tableau encadré ; il n'y a pas deux choses ; il n'y a qu'un seul bien, une seule chose, à chaque fois. Le diamant, la broderie et le cadre ont en quelque sorte péri

civilement, juridiquement<sup>974</sup>. L'adjonction ici est l'assemblage pur et simple de deux choses préexistantes, il s'agit de leur assujettissement au sein de l'ensemble composite, chose nouvelle. Le tout créé est davantage que la somme des différents éléments assemblés, car il tire avantage non seulement de chacune des deux substances ainsi unies, mais aussi de l'effet spécifique de la réunion<sup>975</sup>.

Pour régler ce fait, le droit positif français donne la solution dans l'article 566 du Code civil. Mais Demolombe dit que c'est une méprise regrettable et croit que la solution du droit romain était plus conforme à la raison et à l'équité que le Code civil. Il exprime qu'en fin, mon diamant, mon cadre, ils sont toujours là ! Je les vois, je les montre ! et puisque d'une part, c'est dans mon consentement qu'ils ont été unis à un autre meuble ; puisque, d'autre part, ils peuvent en être séparés, on ne voit pas pourquoi je serais privé ainsi, malgré moi et par le fait d'un autre, de ma propriété sur un objet auquel je puis tenir par des motifs particuliers, indépendamment de sa valeur intrinsèque<sup>976</sup>.

Toutefois, il faut remarquer que la solution dans le Code civil français est utile dans certains cas. L'union de deux objets mobiliers faite dans un but d'utilité, ne peut être détruite sans anéantir cette utilité, ou autrement dit, le produit qui en résultait, ce serait une destruction de valeur dont ne profiterait aucun des propriétaires des objets unis. Une raison économique demande le maintien de l'union, la conservation du produit nouveau<sup>977</sup>. Par cette solution, le législateur dans le désir de conserver ce qui est, prévenir la diminution de valeur qui résulterait de la décomposition de l'objet

---

<sup>974</sup> **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, Titre deuxième, n<sup>os</sup> 186 et 187.

<sup>975</sup> **S. BECQUET**, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 54.

<sup>976</sup> **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, Titre deuxième, n<sup>o</sup> 188.

<sup>977</sup> **Ch. CHAVOT**, *Traité de la propriété mobilière, suivant le Code civil*, Second Volume, Paris et Lyon, 1839, n<sup>o</sup> 541.

produit, veut que la règle des importances relatives soit appliquée<sup>978</sup>. Le principe d'une appréciation en valeur des biens s'applique ici<sup>979</sup>.

**542.** Juridiquement, le Code civil français donne deux solutions de l'adjonction, une forme de l'accession mobilière, dans ses articles 566 et 568.

### **b. Les solutions de l'adjonction**

**543.** Lorsqu'un meuble est formé de l'adjonction de deux choses appartenant à des personnes différentes, la séparation de ces choses est toujours physiquement concevable, encore qu'elle puisse s'accompagner de dommages<sup>980</sup> (ii). D'après l'article 566 du Code civil français, la loi l'exclut toutefois si le tout appartient au maître de la chose qui forme la partie principale (i).

#### i. L'indivision

**544.** Selon l'article 566 du Code civil français, 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<sup>981</sup>, à la charge de payer à l'autre la valeur, estimée à la date du paiement, de la chose qui a été unie. La loi donne une solution formelle ne pouvant pas être écartée. Mais cette rédaction de l'article 566 est singulière, car il est évident que l'article est applicable, *a fortiori*<sup>982</sup>, lorsque les choses ne sont pas séparables. Il faut donc lire, au lieu de ces mots « sont néanmoins séparables », soit

---

<sup>978</sup> **M. HENNEQUIN**, *Traité de législation et de jurisprudence suivant l'ordre du Code civil*, Deuxième livre, Tome I<sup>er</sup>, Paris : Librairie de Videcoq, 1838, p. 361.

<sup>979</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 547 et s.

<sup>980</sup> V. art. 568 C. civ. fr.

<sup>981</sup> *Accessorium cedit principali* : L'accessoire le cède au principal (**A.-P. CHAMBOREDON et S. DIEBOLT**, *Adages du droit français* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://ensmp.net/pdf/2010/adages.pdf>> (consulté le 31/12/2012).

<sup>982</sup> Pour une raison plus forte (V. **Wikipédia**, *A fortiori* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://fr.wikipedia.org/wiki/A\\_fortiori](http://fr.wikipedia.org/wiki/A_fortiori)> (consulté le 31/12/2012).

« quoique séparable », « bien qu'elles soient séparables », ou « alors même qu'elles seraient séparables ». En effet, les termes « sont néanmoins séparables » présentent une espèce de contresens du point de vue de la règle posée par cet article, dont l'esprit n'est pas de subordonner le droit d'accession à la possibilité de la séparation. Au fond, la disposition à l'article 566 du Code civil français est contraire à la celle du droit romain, qui, tout en refusant au propriétaire de la chose accessoire de droit de la revendiquer *de plano*<sup>983</sup>, lui accordait cependant, lorsqu'elle pouvait se séparer de la chose principale, la faculté d'agir *ad exhibendum*<sup>984</sup>, pour en obtenir la séparation, et pour en exercer ensuite la revendication<sup>985</sup>.

**545.** D'après le principe de l'article 566, il faut parvenir à distinguer entre les deux choses unies la principale de l'accessoire. Le Code civil français fournit deux règles de la distinction qui sont alternativement employées. Aux termes de l'article 567, est réputée partie principale celle à laquelle l'autre n'a été unie que pour l'usage, l'ornement ou le complément de la première. Demolombe donne les enseignements pour expliquer trois cas de cet article. Pour l'usage, par exemple, la poignée est l'accessoire de l'épée. Pour l'ornement, c'est ainsi que le velours est l'accessoire du manteau. Enfin, pour le complément, comme le cadre est l'accessoire du tableau<sup>986</sup>. Cependant, cette hypothèse présente peu d'intérêt, notamment dans le cadre d'une analyse économique des solutions de l'accession mobilière dans l'article 568 du Code civil français<sup>987</sup>.

---

<sup>983</sup> **S. Braudo**, *Dictionnaire du droit privé*, « Définition De plano » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/de-plano.php>> (consulté le 31/12/2012).

<sup>984</sup> **Locutio**, *Expressions et Citations Latines*, « Actio adjonction exhibendum » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=1834>> (consulté le 31/12/2012).

<sup>985</sup> **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 191 ; **AUBRY et RAU**, *op. cit.*, 1961, n° 221, note 2.

<sup>986</sup> **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 192.

<sup>987</sup> *V. infra*, n° 550; **N. BINCTIN**, *op. cit.*, n° 40.

**546.** Si l'article 567 ne trouve pas à s'appliquer, la seconde règle du discernement de la principale et de l'accessoire est contenue à l'article 569. Celui-ci dispose que si, de deux choses unies pour former un seul tout, l'une ne peut point être regardée comme l'accessoire de l'autre, est réputée principale la plus considérable en valeur. Si les valeurs sont à peu près égales, est considérée comme la principale celle dont le volume est le plus grand. Ici, le législateur propose deux règles de conflit de propriété hiérarchisées pour l'adjonction. En premier lieu, il donne la préférence au propriétaire du bien ayant la plus grande valeur. C'est aussi la solution retenue par un arrêt de la Cour d'appel de Montpellier<sup>988</sup>. En second lieu, si les valeurs sont équivalentes, il accorde sa préférence au propriétaire du bien le plus volumineux.

**547.** Pour la première solution, il faut donc déterminer la notion de valeur. Elle n'est pas définie dans la loi française. Mais, selon le *Vocabulaire juridique*<sup>989</sup>, valeur est ce que vaut, en argent, une chose ; le montant de la somme d'argent qu'elle représente, sa valeur pécuniaire, en général calculée d'après sa valeur vénale<sup>990</sup>. En droit de l'accession mobilière, notamment à l'article 576 du Code civil français, la valeur peut prendre l'argent dans sa fonction de fongible absolu. C'est-à-dire que tout a un équivalent en argent. Normalement, la valeur est définie comme le caractère mesurable d'un objet tel qu'il est susceptible d'être échangé ou désiré. Cette définition offre deux appréhensions de la notion de valeur, l'une issue de la volonté d'échange et l'autre liée au désir. Ces deux images fondamentales de la valeur sont précisées par les économistes qui proposent quelques définitions de ce concept en fonction du point de vue du valorisant. De plus, ils opposent en ce sens plusieurs types de valeurs, surtout la valeur intrinsèque. Dans l'analyse économique classique, la valeur intrinsèque était définie comme la quantité de travail-terre-capital entrant dans la production d'un bien, il s'agit du coût de cet objet. Elle est la valeur accordée à un bien indépendamment de toute considération subjective. Au contraire, la valeur extrinsèque est la valeur accordée à un

---

<sup>988</sup> CA Montpellier, 21 décembre 1922 : *Gaz. Pal.* 1923, 1, p. 242.

<sup>989</sup> **G. CORNU**, *Vocabulaire juridique*, Paris : Presses Universitaires de France, 9<sup>e</sup> éd., 2011, p. 1052.

<sup>990</sup> **H. SAVATIER**, *La théorie moderne du capital et la justice*, Paris : X. Rondelet et Cie, 1898, § II, p. 133 et s.

bien par une personne donnée dans un environnement établi, il s'agit d'une valeur fortement subjective<sup>991</sup>, prenant en compte l'attachement de l'agent économique au bien<sup>992</sup>. Dans le cas de l'adjonction, il existe un conflit de propriété de deux choses unies. Partant, le bien principal le plus considérable en valeur mentionné à l'article 567 du Code civil français est celui ayant la plus forte valeur intrinsèque.

Il faut bien noter qu'aux articles 566 et 569 du Code civil français, le législateur emploie le terme valeur et non celui précieux de l'article 568<sup>993</sup>. Il est aussi impératif de distinguer la valeur, élément de détermination d'une parité, du prix, élément caractéristique de la vente<sup>994</sup>. La valeur comme mentionnée ci-dessus est une donnée objective déterminée par les expertises alors que le prix est un fait subjectif résultant de négociations entre un vendeur et un acheteur.

**548.** S'il est impossible de distinguer le principal de l'accessoire, le législateur donne la solution de les départager suivant leur volume. C'est-à-dire que le plus gros emporte l'avantage. A l'égard des fichiers informatiques, il faut comparer la taille pour en apprécier le volume. C'est une approche fondamentale du principal et de l'accessoire, notamment dans le monde dématérialisé. En revanche, cette méthode n'est utilisée qu'en dernier ressort, une fois que les autres approches ne sont pas applicables.

**549.** Cette distinction entre le principal et l'accessoire est retenue dans la solution de l'adjonction dans l'article 566 du Code civil français. D'après ce texte, le tout appartient au maître de la chose qui forme la partie principale, à charge de payer à l'autre la valeur, estimée à la date du paiement, de la chose qui a été unie. Toutefois, l'article 568 apporte

---

<sup>991</sup> Pour une illustration quasi caricaturale de l'idée de valeur extrinsèque (V. **A. BERNARD**, *Estimer l'inestimable*, RTD. civ. 1995, p. 271, spécialement p. 291 et s sur le prix de l'art et l'exemple de la cession de la galerie Borghèse par l'État Italien).

<sup>992</sup> **N. BINCTIN**, *op. cit.*, n° 30.

<sup>993</sup> V. *infra*, n°s 550 et s.

<sup>994</sup> Sur une approche juridique de la détermination du prix, **B. FAGES**, « Exposé des règles générales sur fond de jurisprudence récente », *Rev. Lamy dr. aff. janvier 2006*, n° 1.

une exception selon laquelle la séparation des choses unies est physiquement concevable, même si elle peut s'accompagner de dommages.

## ii. La séparation

**550.** Conformément à l'article 568 du Code civil français, quand la chose unie est beaucoup plus précieuse que la chose principale, et qu'elle a été employée à l'insu du propriétaire, celui-ci peut demander que la chose unie soit séparée pour lui être rendue, même quand il pourrait en résulter quelque dégradation de la chose à laquelle elle a été jointe. A la différence de l'article 569 du Code qui utilise l'expression de « valeur »<sup>995</sup> pour déterminer la chose principale, dans ce texte, le législateur emploie le mot « précieux ». Le dictionnaire le Grand Robert de la langue française donne un premier sens de grand prix, d'une grande valeur vénale. Il ajoute à l'adjectif un second sens auquel on attache une grande valeur, une grande importance (pour des raisons d'ordre moral, sentimental, intellectuel...). C'est le cas où la chose précieuse est une chose de forte valeur intrinsèque<sup>996</sup> et un meuble principal précisé à l'article 569 du Code civil français. Mais, il n'est pas toujours nécessaire de signifier que la chose la plus précieuse est celle ayant le plus de valeur. En fait, la chose précieuse peut être un souvenir, un objet personnel à forte valeur extrinsèque. Ce bien n'a pas une valeur économique intrinsèque supérieure, mais une valeur symbolique extrinsèque supérieure<sup>997</sup>. En ce cas, la chose accessoire est beaucoup plus précieuse que la chose principale. Le propriétaire de cette chose, aux termes de l'article 568 du Code civil, peut donc demander que la chose accessoire unie soit séparée pour lui être rendue, même quand il pourrait en résulter quelque dégradation de la chose à laquelle elle a été jointe. Le propriétaire de la chose accessoire ne bénéficie pas du régime de l'accession parce qu'il existe la possibilité de revendiquer un droit de propriété sur le bien nouveau né de l'adjonction. En revanche, s'il ne formule pas cette demande, les dispositions de l'article 566 s'appliquent. Le propriétaire de la chose principale devra lui verser donc une indemnité

---

<sup>995</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 546 et s.

<sup>996</sup> V. *supra*, n<sup>o</sup> 547.

<sup>997</sup> *Ibid.*

égale à la valeur du bien secondaire. L'article 568 n'est en fait qu'une disposition venant compléter l'application des articles 566, 567 et 569, non pas pour déterminer le principal de l'accession, mais simplement pour déterminer le sort de l'accession.

**551.** S'il n'était pas possible de déterminer la chose principale entraînant l'accession, aucune des solutions ci-dessus ne peut s'appliquer. Il faut donc aboutir à la séparation ou à défaut à une indivision, par analogie avec ce qui est admis pour le cas de mélange<sup>998</sup>. D'après Demolombe, dans le cas où aucune des deux choses ne pourrait être réputée principale, la règle précisée à l'article 573 du Code civil français serait applicable et le tout serait commun aux différents maîtres des matières réunies. Le Code applique à peu près, au cas de mélange, les mêmes règles qu'en cas d'adjonction<sup>999</sup>.

**552.** Comme le droit français, le vietnamien propose l'adjonction comme une forme de l'accession mobilière.

## ***2. Dans le droit vietnamien***

**553.** A l'opposé du droit français, l'adjonction, une figure de l'accession mobilière, n'est pas définie dans le droit vietnamien. Mais, selon son régime juridique posé à l'article 236 du Code civil vietnamien, l'adjonction est présentée aussi par une hypothèse selon laquelle une chose appartenant à une personne est unie à une autre chose appartenant à une autre personne. C'est un assemblage pur et simple de deux choses préexistantes pour former une chose nouvelle. L'intérêt de l'adjonction est que le tout créé soit donc davantage que la somme des différents éléments assemblés.

**554.** Pour la solution de l'adjonction, l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 236 du Code civil vietnamien donne en principe une règle que si la matière principale et les matières accessoires sont déterminables, le tout appartient au propriétaire de la matière principale dès le moment de la création de la nouvelle chose, à charge pour lui de payer aux autres la valeur des matières accessoires unies, sauf convention contraire. Selon cette règle, il

---

<sup>998</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 574 et s ; G. MARTY, P. RAYNAUD, *Droit civil, Les biens*, Paris : Sirey, 2<sup>e</sup> éd., 1980, n<sup>o</sup> 412.

<sup>999</sup> C. DEMOLOMBE, *op. cit.*, Titre deuxième, n<sup>o</sup> 193.



faut parvenir à distinguer entre les deux choses unies la principale de l'accessoire. Ce discernement peut se trouver à l'article 176 du Code civil vietnamien dans la notion de la chose principale et accessoire. D'après ce texte, la chose principale est celle qui a une existence propre et est susceptible d'exploitation conformément à sa destination. La chose accessoire est celle qui est affectée directement au service d'une autre chose principale, qui en est partie mais qui peut en être détachée. C'est à dire que la séparation de ces choses a toujours lieu, mais quelquefois elle peut s'accompagner de dommages. Après l'adjonction, le tout créé appartient au propriétaire de la matière principale. Mais, contrairement au droit français, le droit vietnamien ne prévoit pas que la chose réputée principale est la plus considérable en valeur, ou en volume, si les valeurs sont à peu près égales.

**555.** Cependant, si les matières appartenant à différents propriétaires ont été unies et ont formé une chose indivisible d'une nouvelle espèce mais dont aucune ne peut être regardée comme matière principale, la chose ainsi formée constitue la copropriété de tous les propriétaires.

**556.** D'autre part, l'alinéa 2 de l'article 236 propose une autre solution dans le cas de mauvaise foi du propriétaire des matériaux ou des biens unis. Lorsqu'une personne unit des biens meubles d'autrui avec les siens sans le consentement de leur propriétaire alors qu'elle savait ou ne pouvait ignorer que les biens unis ne lui appartenaient pas, le propriétaire à l'insu duquel les biens ont été unis a le choix de régler ce problème. Il peut soit réclamer à l'auteur de l'union des choses le tout ainsi formé, à charge de lui payer la valeur des biens dont ce dernier était initialement propriétaire, soit refuser le tout ainsi formé et demander à l'auteur de l'union des choses de lui payer la valeur des biens unis dont il était initialement propriétaire et de réparer le préjudice causé. En ce cas, la loi ne distingue pas le principal de l'accessoire pour les choses unies. La priorité du choix de solution appartient toujours au propriétaire à l'insu duquel les biens ont été unis. Mais il ne peut pas demander la séparation de la nouvelle chose si les dommages en résultent. C'est la différence entre le droit vietnamien et français lorsque ce dernier, dans l'article 568 du Code civil, dispose que quand la chose unie est beaucoup plus précieuse que la chose principale, et qu'elle a été employée à l'insu du propriétaire,

celui-ci peut demander que la chose unie soit séparée pour lui être rendue, même quand il pourrait en résulter quelque dégradation de la chose à laquelle elle a été jointe.

**557.** À la frontière de l'adjonction, il y a ce que Mme Becquet appelle la transformation. C'est-à-dire que toute production d'une chose nouvelle réalisée à partir d'un emprunt à un état de choses préexistant, serait-il composite, peu important que cet emprunt procède par réorganisation ou par intégration pure et simple<sup>1000</sup>. Cette transformation ouvre la voie de la spécification.

## § 2. La spécification

**558.** La deuxième forme d'accession mobilière dans le droit français (1) et vietnamien (2) est la spécification.

### 1. Dans le droit français

**559.** Dans le droit français, la spécification est abordée dans sa notion (1) et son régime (2).

#### a. La notion de la spécification

**560.** D'après L.Thulliez, la spécification a été forgé à partir des termes *species* et *facere*, en considération de l'expression *novam speciem facere*, faire une chose d'une nouvelle espèce<sup>1001</sup>. Il s'agit de la fabrication d'une chose à partir d'une autre qui préexiste à l'aide de la force de travail. Celle-ci fait, dans une certaine limite, jeu égal avec la propriété, le capital<sup>1002</sup>. Ce fut un terreau fertile pour quelques réflexions idéologiques en droit des biens<sup>1003</sup>. Bentham définit la spécification comme

---

<sup>1000</sup> S. BECQUET, *op. cit.*, n° 54.

<sup>1001</sup> S. BECQUET, *op. cit.*, n° 6 ; L. THULLIEZ, *De la spécification* (droit romain), *De la propriété littéraire* (droit français), Thèse, Paris, 1876, p. 5, cité par S. BECQUET, *op. cit.*, n° 6.

<sup>1002</sup> N. BINCTIN, *op. cit.*, n° 42.

<sup>1003</sup> V. E. CHATELAIN, *De la nature du contrat entre ouvrier et entrepreneur, Etude critique de droit économique*, Paris : Ancien Libraire Germer Baillièrre et C<sup>ie</sup>, 1902 ; M. E. CHATELAIN, « Esquisse

l'oblitération fortuite du caractère distinctif de la chose, retenant le caractère nécessairement innocent, pour l'auteur, de la spécification<sup>1004</sup>.

**561.** MM. Zenati-Castaing et Revet avancent que la spécification n'est pas intrinsèquement un cas d'accession. L'inclusion de la spécification dans l'accession résulte de la difficulté du codificateur à recevoir la force de travail comme source de biens nouveaux. L'accession consiste dans le fait de créer un produit à partir de la chose d'autrui. Le travail nécessaire au mélange ou à l'adjonction ne relevant pas de la spécification lorsque ces opérations ne conduisent pas à la formation d'une chose d'une nouvelle espèce. L'ouvrier qui a mélangé ou adjoint des choses ne lui appartenant pas ne trouvera pas dans le seul fait d'avoir mélangé ou adjoint une cause d'accès à la propriété du résultat. C'est aussi la disposition de l'article 570 du Code civil français. Afin que l'appropriation par l'ouvrier soit possible, la main-d'œuvre doit avoir une valeur nettement supérieure à la valeur du matériau. MM. Zenati-Castaing et Revet ajoutent que quand le mélange ou l'adjonction conduisent à la formation d'une chose d'une nouvelle espèce, l'opération relève exclusivement de la spécification<sup>1005</sup>. Il semble qu'une telle approche n'est pas possible, le propre de l'accession est de faire naître un bien nouveau, cet effet ne peut donc pas conduire à écarter deux formes d'accession<sup>1006</sup>.

M. Revet avance que la spécification, étant l'union de meubles et de travail, n'entre pas dans les prévisions de l'accession qui est une rencontre en deux ou plusieurs biens. Pour cet auteur, l'accession ne saurait jouer purement et simplement, quand même la chose nouvelle est par principe attribuée au maître de la matière : le bien étant

---

d'une nouvelle théorie sur le contrat de travail conforme aux principes du Code civil », *RTD civ.* 1904, p. 313 ; **M. E. CHATELAIN**, « Une application de la nouvelle théorie du contrat de travail », *RTD civ.* 1905, p. 271 ; **FR. GENY**, « Une théorie nouvelle sur les rapports juridiques issus du contrat de travail », *RTD civ.* 1902, p. 333 ; **M. E. CHATELAIN**, « Un problème de droit », *Rev. crit.* 1906, p. 99.

<sup>1004</sup> **J. BENTHAM**, *Traité de législation civile et pénale*, Tome III, Paris, 1820, p. 125.

<sup>1005</sup> **F. ZENATI-CASTAING**, **Th. REVET**, *op. cit.*, n° 140.

<sup>1006</sup> **N. BINCTIN**, *op. cit.*, n° 43.

nouveau - car le travail entre dans sa composition -, le droit de propriété est nouveau aussi. Pour soutenir son propos, M. Revet avance un argument de texte issu de l'article 570 du Code civil qui dispose « celui qui en était le propriétaire ». La logique de cette formule conduirait à ce que l'ancien propriétaire ne soit pas l'attributaire de la chose nouvelle. L'attribution de principe de la chose nouvelle au propriétaire de la matière, suivant la solution consacrée par le Code civil, s'analyse pour M. Revet comme une contradiction avec la définition de la chose nouvelle. Elle exprime un choix d'attribution privilégiée de la chose nouvelle au maître de la matière qui loin de découler de la logique de la spécification, s'inscrit dans « le culte de la propriété »<sup>1007</sup>.

### **b. Le régime de la spécification**

**562.** Le régime de la spécification semble actuellement enfermé au sein du dispositif des articles 570 à 572 du Code civil français. Aux termes de l'article 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. Ce texte montre un principe simple que nul ne devant s'enrichir aux dépens d'autrui, le propriétaire ayant le droit de réclamer la chose doit payer le prix de l'industrie à celui qui a procédé à la spécification. Demolombe a donné les images pour illustrer cet article. Par exemple, j'avais un lingot d'or, un orfèvre en a fait un flambeau ; une pièce de bois, un menuisier en a fait une table ; un bloc de marbre, un statuaire en a fait un apollon. À qui le flambeau, la table, la statue ? La spécification correspond à la transformation d'une chose par le travail d'une personne, appelée ouvrier, sur la matière appartenant à une autre. Il faut bien noter qu'il n'y a pas, dans ce cas, deux choses mobilières appartenant à deux maîtres différents désignées à l'article 565 du Code civil. Mais il existe la matière mobilière de l'un et l'industrie de l'autre. Demolombe avance que l'industrie, comme un être abstrait, serait, eu égard à l'élément

---

<sup>1007</sup> **TH. REVET**, *La force de travail*, Bibl. dr. de l'entreprise, Paris : Litec, 1992, n° 420.

employé, tantôt le principal, tantôt l'accessoire<sup>1008</sup>. C'est aussi la question qui s'élève ici. Par l'application de l'article 570 du Code civil français, en principe, l'accession doit se produire au profit du propriétaire de la matière qui devra rembourser le prix de la main-d'œuvre. De plus, il faut appliquer à ce cas l'article 576 du Code qui dispose que 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.

**563.** Cependant, d'après l'article 571 du Code, si 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. Une fiction importante selon laquelle l'industrie serait réputée la partie principale se trouve ici. Pour MM. Zenati-Castaing et Revet, c'est une matière purement fictive que la loi considère la main-d'œuvre comme une composante du produit, au même titre que la matière<sup>1009</sup>. Dans cette spécification, une nouvelle relation employeur-salarié apparaît. C'est pourquoi Mme Becquet cherche à proposer des règles de détermination de la propriété des créations et inventions de salariés<sup>1010</sup>. Catala établit une analogie entre énergie et main-d'œuvre. Il fonde sur cet article 571 une analyse de l'énergie qui, si elle n'apparaît pas comme un bien en soi, un bien autonome détaché de la matière, peut l'emporter, par exception, sur la matière à laquelle elle s'unit. Cet auteur retient que l'énergie est évoquée par le législateur au travers de l'industrie humaine, la main-d'œuvre de l'ouvrier. La capitalisation de l'énergie dans la chose travaillée se réalise par la valeur de la main-d'œuvre ajoutée à la matière. En l'absence

---

<sup>1008</sup> C. DEMOLOMBE, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 196.

<sup>1009</sup> F. ZENATI-CASTAING, Th. REVET, *op. cit.*, n° 140.

<sup>1010</sup> S. BECQUET, *op. cit.*, n° 10.

de matière, c'est l'œuvre même de l'esprit que protègent les droits de propriété intellectuelle<sup>1011</sup>.

Il faut faire attention que l'article 571 soit applicable même si le spécificateur n'était pas en possession de la chose qu'il a formée avec la matière d'autrui. En fait, le mot « retenir », employé par cet article, se réfère au cas où l'artisan possède la chose. Mais il n'est pas limitatif, car la propriété est acquise, dans ce cas, par un principe indépendant de la possession, l'accession. Celle-ci joue immédiatement au bénéfice de l'artisan spécificateur, contre le possesseur actuel.

**564.** L'article 571 du Code civil français donne la solution selon laquelle la chose est indivise mais les parts sont déterminées en fonction de la valeur tant de la matière que de la main-d'œuvre. Et la vérité est que le travail, l'art et l'industrie représentent une valeur très réelle et souvent plus considérable que celle de la matière à laquelle ils se sont appliqués. Ces deux valeurs s'élèvent ici la question du principal et de l'accessoire. C'est sur ce terrain que s'opposèrent les Proculéiens et les Sabinien. L'article 570 du Code présente le résultat du système sabinien. La règle générale est donc que la matière l'emporte. Par contre, la doctrine des Proculéiens sera appliquée. Pour que l'industrie l'emporte, l'article 571 du Code exige qu'elle surpasse de beaucoup par son importance la valeur de la matière. En ce cas, la loi considère la chose d'une nouvelle espèce comme le simple développement d'un meuble par le travail. Mais le rôle causal décisif est celui de la matière<sup>1012</sup>.

**565.** Contrairement aux articles 570 et 571 du Code civil français, l'article 572 dispose que 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. Pour préciser les parts respectives d'indivision, le même article ajoute

---

<sup>1011</sup> **P. CATALA**, « La matière et l'énergie », in *L'avenir du droit, Mélanges en hommage à François Terré*, Paris : Dalloz, Presses Universitaires de France, éd. du JurisClasseur, 1999, n° 6 et 18.

<sup>1012</sup> **C. DEMOLOMBE**, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 196 et 197 ; **N. BINCTIN**, *op. cit.*, n° 45.

qu'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. Certes, seule la chose est indivise, mais les parts sont déterminées en fonction de la valeur, et de ce point de vue, matière et main d'œuvre constituent des références homogènes<sup>1013</sup>.

**566.** Une autre difficulté peut apparaître si on ne peut pas regarder comme chose principale ni la main-d'œuvre, ni la matière d'autrui, ni celle de l'ouvrier. Parce que sous les conditions de l'article 572, il y a une communauté de deux choses unies à former un tout en raison d'une industrie considérable apportée à leur union. Partant, les règles posées sont contradictoires. Selon l'article 566 du Code civil français, le tout appartient au maître de la chose qui forme la partie principale, tandis que l'article 572 dit la chose commune aux deux propriétaires<sup>1014</sup>.

**567.** Pour l'adjonction, le Code emploie le mot « chose » alors que pour la spécification, il utilise le terme « matière » pour les stades différents du processus de production servant à former une nouvelle chose. Du point de vue du droit des biens, M. Binctin affirme que la matière et la chose semblent être deux notions similaires, sauf à retenir que la matière est plus naturellement fongible. Mais la notion de matière perd tout son sens face à des créations immatérielles, pour autant la spécification pourra s'appliquer à elles<sup>1015</sup>.

**568.** Pour la spécification, il faut la création d'une chose d'une espèce nouvelle par l'utilisation de la matière d'autrui et la force de travail du spécificateur. Il existe le cas où l'industrie n'aboutit pas à créer une chose d'une nouvelle espèce mais à réparer, améliorer, modifier la chose. En dépit des termes *a priori* restrictifs de l'article 571 du Code civil français, l'accession peut être applicable à cette hypothèse. D'une part, en raison de la directive générale donnée par l'article 565 du Code civil, d'autre part, l'article 570 du Code lui-même admet la spécification quoique la matière employée

---

<sup>1013</sup> **M.-L. MATHIEU**, *Droit civil – Les biens*, Paris : Dalloz, 2<sup>e</sup> éd., 2011, n° 313.

<sup>1014</sup> V. également **N. BINCTIN**, *op. cit.*, n° 47.

<sup>1015</sup> *Ibid.*

puisse reprendre sa forme initiale. Il n'y a donc pas nécessairement de création d'une chose différente.

**569.** Le droit vietnamien, comme français, distingue entre deux formes de l'accession mobilière, l'adjonction et la spécification.

## ***2. Dans le droit vietnamien***

**570.** Dans le système juridique vietnamien, la spécification est réglée à l'article 238 du Code civil. La spécification est l'union de meubles préexistants et de travail pour créer une chose d'une nouvelle espèce. Le plus simplement, le propriétaire emploie son bien propre par son travail à former une nouvelle chose. Il peut également demander à un autre de faire une chose à travers un contrat de louage, ou plutôt celui d'ouvrage<sup>1016</sup>, entre eux. Certainement, la nouvelle chose appartient au propriétaire ayant le bien initial. C'est la disposition de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 238 du Code civil vietnamien qui dit que le propriétaire de matières transformées en une chose d'une nouvelle espèce acquiert la propriété de la chose nouvellement formée.

**571.** Aux termes de l'alinéa 2 de l'article 238 du même Code, la personne étant de bonne foi, qui a employé des matières appartenant à autrui pour les transformer en une chose d'une nouvelle espèce, acquiert la propriété de la chose nouvellement formée à charge de payer la valeur des matières transformées et de réparer le préjudice éventuellement causé à leur propriétaire. Contrairement au droit français, en ce cas, la loi vietnamienne ignore la valeur de la main-d'œuvre par comparaison de matériaux. Si un artisan ou une personne quelconque a employé une matière qui ne lui appartenait pas

---

<sup>1016</sup> Selon le droit français, à l'article 1709 du Code civil, il y a deux sortes de contrats de louage, celui des choses et celui d'ouvrage. D'après l'article 1709 du même Code, le premier est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer. Le louage d'ouvrage, aux termes de l'article 1710, est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles. Contrairement, en dépit du silence de la distinction du Code civil vietnamien, il existe également deux sortes de louage, celui des choses disposé à l'article 480 du Code civil, et celui d'ouvrage disposé à l'article 547 du même Code. En tout cas, la notion de louage des choses et d'ouvrage est généralement similaire en comparaison du droit français.



à former une chose d'une nouvelle espèce, à condition qu'il soit de bonne foi, il peut acquérir la chose nouvellement créée.

**572.** Cependant, si l'emploi des matières est fait de mauvaise foi, d'après l'alinéa 3 du même article dans le Code civil vietnamien, le propriétaire des choses employées a le droit de réclamer la chose nouvellement formée. De plus, il peut demander à celui qui les a transformées, réparation du préjudice causé. Si les matières employées de mauvaise foi appartenaient à plusieurs propriétaires, comme le droit français, chacun de ceux-ci devient copropriétaire par quote-part de la chose nouvellement formée au prorata de la valeur des matières en cause qui étaient sa propriété.

**573.** A côté de l'adjonction et la spécification, le mélange est aussi une sorte d'accession mobilière.

### **§ 3. Le mélange**

**574.** Le mélange, dernière figure d'accession mobilière, est réglé dans le droit français (1) ainsi que dans le droit vietnamien (2).

#### ***1. Dans le droit français***

**575.** Dans le droit français, différemment du traitement juridique du mélange déterminant aux articles 573 et 574 du Code civil (b), sa notion est définie surtout dans la doctrine (a).

##### **a. La notion du mélange**

**576.** Il faut, d'une part, définir le mélange (i), d'autre part, distinguer entre le mélange et les autres formes d'accession et entre le mélange et la commixtion (ii).

##### **i. La définition du mélange**

**577.** Pour définir le mélange, Demolombe donne les illustrations très imagées. Le blé, qui m'appartenait, a été, sans mon consentement, confondu avec le blé de Paul, soit fortuitement, soit par le fait de Paul soit par le fait d'un tiers. Ou bien c'est mon vin qui a été mêlé avec son vin. Tel est le fait qui nous reste à régler. C'est le mélange ou la

confusion<sup>1017</sup>. Il faut donc déterminer le propriétaire d'ensembles où des biens de différents propriétaires ont été mélangés sans leur accord préalable. Le régime du mélange est présenté principalement aux articles 573 et 574 du Code civil français. Le domaine d'application de cette forme d'accession mobilière est normalement celui des biens fongibles.

ii. La distinction entre le mélange et autres formes d'accession et entre le mélange et la commixtion

**578.** Cette dernière figure d'accession, le mélange diffère de l'adjonction et de la spécification. D'une part, l'adjonction opère seulement le rapprochement définitif de deux choses par un ou plusieurs côtés de leur surface ; mais ces deux choses n'en demeurent pas moins, en réalité, toujours distinctes et reconnaissables. Dans le mélange, au contraire, ces choses sont confondues en tout point et de manière à ne pouvoir plus être distinguées les unes des autres. L'adjonction et le mélange ne diffèrent que par la plus ou moins grande intimité de l'union. D'autre part, la spécification exige un fait industriel de l'homme qui crée, par sa main-d'œuvre, un nouvel objet. Le mélange, au contraire, agit sur des matières non ouvragées qu'il confond en une seule masse, sans travail de l'intelligence et sans industrie<sup>1018</sup>. Toutefois, les hypothèses de partition entre ces modèles ne sont pas toujours certaines<sup>1019</sup>.

**579.** De plus, les Romains distinguaient la commixtion ou le mélange proprement dit d'avec la confusion. La commixtion ou le mélange *stricto sensu*<sup>1020</sup> était la réunion de choses liquides, ou de choses solides rendues liquides par la fusion. La confusion

---

<sup>1017</sup> C. DEMOLOMBE, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 202.

<sup>1018</sup> *Ibid.*

<sup>1019</sup> V. *supra*, n° 568.

<sup>1020</sup> Au sens strict (V. Traduction Lachal/Français, *Stricto sensu* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://lachal.neamar.fr/Stricto\\_sensu](http://lachal.neamar.fr/Stricto_sensu)> (consulté le 14/02/2012).

était la réunion de choses sèches ou solides, telles les récoltes de céréales<sup>1021</sup>. Aujourd'hui, le mélange est retenu pour l'ensemble de ces hypothèses.

### **b. La traitement juridique du mélange**

**580.** Les deux articles 573 et 574 du Code civil français régissent le régime juridique du mélange. Le législateur applique au mélange la même règle qu'aux deux autres hypothèses de l'adjonction et de la spécification, à savoir que l'accessoire suit le sort du principal. L'article 573 du Code impose, en revanche, qu'il faut, pour que sa disposition soit applicable, qu'aucune des matières fusionnées ne puisse être regardée comme matière principale. S'il y a un élément principal, le propriétaire de l'élément principal sera propriétaire de l'ensemble issu du mélange. Pour statuer sur le résultat du mélange des matières et sur ce que va devenir la chose formée, il faut voir, avant tout, s'il y a un élément principal qui doit attirer tous les autres. Sans doute, il est très rare, dans ce cas, que l'une des matières soit considérée comme l'accessoire de l'autre au sens de l'article 567 du Code. L'élément principal sera le plus souvent ici déterminé au regard de la supériorité de qualité, de quantité ou même de volume, suivant l'article 569 du Code, de l'une des matières, comparativement aux autres. Il ressort que la solution de principe pour le mélange est celle avancée à l'article 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.

**581.** Il faut articuler les dispositions des articles 573 et 575 du Code civil français afin de recevoir une pleine portée. D'une part, l'article 573 dispose que lorsqu'une chose a été formée par le mélange de plusieurs matières appartenant à différents propriétaires, mais dont aucune ne peut être regardée comme la matière principale, si les matières peuvent être séparées, celui à l'insu duquel les matières ont été mélangées peut en demander la division. D'autre part, si les matières ne peuvent plus être séparées sans inconvénient, ils en acquièrent en commun la propriété dans la proportion de la quantité,

---

<sup>1021</sup> C. DEMOLOMBE, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 203.

de la qualité et de la valeur des matières appartenant à chacun d'eux. Pour la situation, l'article 575 offre une solution de la liquidation au profit commun. En ce cas, la division peut être un partage en nature ou un partage en valeur. Le choix potestatif appartient au propriétaire victime du mélange qui est celui à l'insu duquel le mélange a été opéré. Si les biens ne peuvent plus être divisés, un partage en valeur, suivant la procédure de l'article 575 s'impose. M. Atias voit dans ce choix un obstacle à l'accession résultant de l'article 573 du Code civil français. Le propriétaire de la chose mélangée à une autre à son insu peut demander la division lorsqu'aucun élément du mélange ne peut être regardé comme principal et que les différentes matières peuvent être séparées. Le droit accordé à ce propriétaire de s'opposer à l'accession par l'autre ou à leur accession commune, démembrer la propriété de l'autre chose<sup>1022</sup>, ce qui peut s'apparenter à une sanction du second propriétaire. Ce droit potestatif n'est pas sans contrôle. Si les choses ne peuvent être séparées sans inconvénient, celui qui en demanderait la séparation par mauvaise humeur, ne devrait pas être écouté. Il y aurait indivision, et le résultat du mélange serait commun, eu égard à l'importance des droits de chacun. Le partage se ferait en valeur à la suite d'une licitation<sup>1023</sup>.

## ***2. Dans le droit vietnamien***

**582.** Dans le droit vietnamien, le mélange est abordé dans l'article 237 du Code civil. Le mélange est la confusion des matières appartenant à différents propriétaires à former une chose d'une nouvelle espèce. Le mélange est différent d'autres formes d'accession mobilière, y compris l'adjonction et la spécification. L'adjonction et le mélange ne diffèrent que par la plus ou moins grande intimité de l'union. En effet, l'adjonction est le rapprochement définitif de deux choses par un ou plusieurs côtés de leur surface et ces choses toujours distinctes et reconnaissables tandis que dans le mélange, au contraire, ces choses sont confondues en tout point et de manière à ne pouvoir plus être distinguées les unes des autres. La spécification exige un fait industriel de l'homme qui crée, par sa main-d'œuvre, un nouvel objet. Le mélange, par contre,

---

<sup>1022</sup> Ch. ATIAS, *op. cit.*, n° 284.

<sup>1023</sup> N. BINCTIN, *op. cit.*, n° 53.

agit sur des matières non ouvragées qu'il confond en une seule masse, sans travail de l'intelligence et sans industrie. En somme, le droit vietnamien discerne le mélange d'avec l'adjonction et la spécification. Mais, à l'inverse du droit français, il ne distingue pas le mélange et la commixtion. C'est-à-dire que le mélange dans le droit vietnamien comprend la réunion des choses non seulement liquides mais aussi sèches ou solides, telles les récoltes de céréales.

**583.** Les solutions touchant le mélange de biens sont proposées par l'article 237 du Code civil vietnamien. D'après l'alinéa 1<sup>er</sup> du texte, lorsque des matières appartenant à différents propriétaires ont été mélangées et ont formé une chose indivisible d'une nouvelle espèce, la chose ainsi formée constitue la copropriété de tous les propriétaires à compter de la réalisation du mélange. Parce que ce mélange est fait de bonne foi, le droit vietnamien, d'une part, ne distingue pas le principal de l'accessoire des matières employées, d'autre part, ne prévoit pas la solution de séparation de ces matières.

**584.** Toutefois, si une personne mélange des biens d'autrui avec ses biens personnels sans le consentement de leur propriétaire, alors qu'elle savait ou ne pouvait ignorer que les biens mélangés ne lui appartenaient pas, comme le cas de l'adjonction, le propriétaire à l'insu duquel les biens ont été mélangés a le choix de la solution après le mélange. Il peut soit réclamer à l'auteur du mélange la chose nouvelle ainsi formée, à charge de lui payer la valeur des biens dont ce dernier était initialement propriétaire, soit refuser la chose nouvelle ainsi formée et demander à l'auteur du mélange de lui payer la valeur des biens mélangés dont il était initialement propriétaire et de réparer le préjudice causé. A l'inverse du droit vietnamien, le système juridique français donne le droit de réclamer la chose issue du mélange au propriétaire de la matière supérieure en valeur qui est déterminée par la quantité et le prix. En outre, la solution de demande de séparation des matières employées n'est pas prévue dans le droit vietnamien.

**585.** Généralement, les formes d'accession mobilière dans le droit vietnamien ne sont pas différentes du droit français. Toutefois, le premier ne prévoit pas la solution de séparation des matières utilisées après l'adjonction et le mélange. De plus, il ne considère pas que la chose principale est celle la plus considérable en valeur, ou en volume, si les valeurs sont à peu près égales. Mais, ce ne sont que les différences ordinaires des systèmes juridiques.

## Section II. Le régime de l'accession mobilière

**586.** Le régime juridique de l'accession mobilière du droit français et vietnamien n'est pas différent en dépit des distinctions des formes mentionnées ci-dessus. Selon la doctrine française, l'accession, mode particulier d'acquisition de la propriété, opère de plein droit<sup>1024</sup>. D'après M. Atias, l'accession ne porte guère que sur le droit de propriété et ne requiert pas le consentement du bénéficiaire. Elle lui confère un droit nouveau, né sur sa tête, et non transmis d'un autre patrimoine au sein<sup>1025</sup>. Cependant, cette approche de l'accession n'est pas totalement satisfaisante. Il y a des situations de mélange ou adjonction où les parties parviendront à trouver un dénouement à cette situation dans un accord. Le plus souvent l'accord vise à fixer une indemnité au bénéfice du propriétaire lésé. L'accession entraîne donc deux effets principaux, le sort du propriétaire de l'accessoire (§ 1) et le sort des biens (§ 2).

### § 1. Le sort du propriétaire de l'accessoire

**587.** Quelquefois l'accession se réalise indépendamment de l'existence du droit de propriété, le propriétaire de l'accessoire est évincé en ce cas (1). Au contraire, il est le propriétaire lésé qui a un intérêt particulier pour son bien et pour le bien nouveau par l'adjonction, spécification ou mélange (2).

#### *1. L'éviction du propriétaire de l'accessoire*

**588.** L'accession mobilière, dans le droit français comme vietnamien, est la réunion de deux choses appartenant à deux maîtres différents. Aux termes de l'article 566 du Code civil français, il ne se limite pas seulement à la rencontre d'une chose principale et de ses accessoires. Elle emprunte son mécanisme à d'autres règles de la subordination de l'accessoire au principal<sup>1026</sup>. Mais les matières du principal de l'accessoire ne sont

---

<sup>1024</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 27 mars 2002, n° 00-18.201 : *JurisData* n° 2002-013716; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 27 mars 2002, *Bull. civ. III*, n° 78.

<sup>1025</sup> Ch. ATIAS, *op. cit.*, n° 325.

<sup>1026</sup> Sur l'application de la maxime *major pars*, V. G. GOUBEAUX, *thèse préc.*, n°s 333 et s.

pas toujours distinguées. Par exemple, dans les articles 573 et 574 du Code civil français ou les alinéas 1<sup>er</sup> des articles 236 et 237 du Code civil vietnamien, on ne peut pas déterminer si l'une est plus importante que l'autre. De plus, dans l'accession, l'industrie peut être développée sur une chose par la figure de la spécification. L'article 571 du Code civil français dit que la main-d'œuvre était tellement importante lorsqu'elle surpassait de beaucoup la valeur de la matière employée. De la sorte, l'ouvrier aurait le droit de retenir la chose travaillée, au détriment du propriétaire des matériaux employés. C'est-à-dire que l'accession se réalise indépendamment de l'existence du droit de propriété.

**589.** Pour la mise en œuvre de l'accession, Mme Mathieu-Izorche expose quelques conditions<sup>1027</sup>. La première d'entre elles est positive. Il faut deux choses mobilières appartenant à des propriétaires différents<sup>1028</sup>. La deuxième, factuelle, est que les choses doivent être unies d'une manière ou d'une autre<sup>1029</sup>. Cette condition d'union est l'élément matériel permettant l'existence de l'accession. Le simple voisinage ou la juxtaposition des meubles n'est pas susceptible de la provoquer. Une troisième condition, non écrite mais évidente, est négative. Il ne faut pas que cette union soit opérée en exécution d'un contrat liant les propriétaires<sup>1030</sup>. Ce contrat écarte l'application du régime de l'accession comme l'indique l'article 565 du Code civil français<sup>1031</sup>. Classiquement, d'après Planiol et Ripert, il faut considérer comme une pure fantaisie la théorie qui prétendrait trouver dans les textes du Code civil français des règles permettant de déterminer l'attribution des produits fabriqués au patron ou à l'ouvrier, car c'est oublier que ces deux personnes sont régies par un contrat fixant leurs

---

<sup>1027</sup> **M.-L. MATHIEU**, *Droit civil – Les biens*, Paris : Dalloz, 2<sup>e</sup> éd., 2011, n° 306.

<sup>1028</sup> Dans le même sens, V. **W. DROSS**, *thèse préc.*, n° 216.

<sup>1029</sup> Dans le même sens, V. *Ibid.*, n° 219, *supra*, n° 540.

<sup>1030</sup> Peut-être c'est la raison pour laquelle dans l'alinéa 1 de l'article 236, le Code civil vietnamien dit que la règle de l'adjonction est respectée s'il n'existe pas la convention contraire des propriétaires des matières.

<sup>1031</sup> Dans le même sens, V. **W. DROSS**, *thèse préc.*, n° 217.

obligations réciproques<sup>1032</sup>. Cette dernière condition est partiellement écartée par Mme Becquet. Elle avance que la spécification peut exister alors même qu'un lien contractuel existe entre le propriétaire de la matière et le spécificateur, ou à tout le moins que le spécificateur travaille pour un commanditaire<sup>1033</sup>. Enfin, cette condition est également négative. Il ne faut pas que l'article 2276 s'applique, car ce texte attribue la propriété des meubles au possesseur de bonne foi et couvre de son autorité simplificatrice les cas très particuliers envisagés par le législateur pour l'accession mobilière<sup>1034</sup>.

**590.** L'accession suppose un conflit, le propriétaire de la chose ou des matériaux employés invoquant leur propriété. Mais l'accession n'est pas subordonnée à la bonne foi de celui qui s'en prévaut. Si celui qui a utilisé les matériaux est de bonne foi, il pourra le plus souvent invoquer la possession. Le propriétaire ne pourra pas invoquer la revendication des meubles perdus<sup>1035</sup> ou volés. En effet, il n'en a pas perdu la propriété tandis que la revendication vise à établir le droit de propriété sur le bien pour le récupérer. La bonne foi pourrait donc constituer un obstacle à l'application de l'accession et n'en est pas une condition<sup>1036</sup>. En revanche, conformément à l'article 576 du Code civil français, l'accédant de bonne foi dispose d'une option entre le bénéfice de l'accession et la restitution de la chose en nature ou par équivalent. La disposition est confirmée également dans le Code civil vietnamien, à l'alinéa 2 des articles 236 et 237 et l'alinéa 3 de l'article 238.

---

<sup>1032</sup> Cette théorie exposée par **E. CHATELAIN**, *De la nature du contrat entre ouvrier et entrepreneur*, Paris : Ancien Libraire Germer Baillière et C<sup>ie</sup>, 1902 (V. **M. PLANIOL**, **G. RIPERT**, *Traité pratique de droit civil français*, Tome III, *Les biens*, par M. PICARD, Paris : LGDJ, 2<sup>e</sup> éd., 1952, n<sup>o</sup> 284, note 2 ; **R. BEUDANT**, **P. LEREBOURS-PIGEONNIÈRE**, *Cours de droit civil français*, Tome IV, *Les biens*, avec la collaboration de P. VOIRIN, Paris : Libraire Arthur Rousseau, 2<sup>e</sup> éd., 1938, n<sup>os</sup> 353 et s).

<sup>1033</sup> **S. BECQUET**, *op. cit.*, Chapitre II (L'imputabilité du bien industriel), p. 169 et s.

<sup>1034</sup> **M.-L. MATHIEU**, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 306.

<sup>1035</sup> V. *infra*, n<sup>o</sup> 597.

<sup>1036</sup> V. pour l'admission implicite de l'accession par spécification au profit d'un voleur, CA Montpellier, 23 avril 1844 : *DP 1845*, 2, p. 90.



A l'inverse, la mauvaise foi est prise en compte au stade de la mise en œuvre de l'accession. Les lois françaises et vietnamiennes prévoient diverses règles spécifiques pour celui qui emploie des matériaux ou des biens à l'insu de leur propriétaire. En cas de mauvaise foi, seul celui à l'insu duquel les matières ont été mélangées peut en réclamer la séparation. C'est la solution adoptée par les articles 568 et 573 du Code civil français et les articles 236 à 238 du Code civil vietnamien.

## ***2. Le propriétaire lésé***

**591.** En principe, la propriété de la chose après l'accession revient à celui qui a fourni l'apport le plus important. Il s'agit que le principal attire à lui l'accessoire. Cependant, il n'est pas toujours possible de distinguer le principal de l'accessoire. Cette détermination a opposé les Sabinieniens aux Proculétiens. Pour les premiers, le principal est celui ayant les critères matériels et quantitatifs. Au contraire, les Proculétiens visent aux notions qualitatives et de valeur<sup>1037</sup>. Quant aux Codes civils français et vietnamien, chaque forme d'accession avance quelques critères spécifiques pour déterminer le principal de l'accession. Premièrement, dans le cas de l'adjonction, selon l'article 566 du Code civil français ou l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 236 du Code civil vietnamien, le tout appartient au maître de la chose qui forme la partie principale. La partie principale est définie par son rôle dans l'article 567 du Code civil français ou l'article 176 du Code civil vietnamien. Elle est ajoutée par l'article 569 du Code civil français, mais n'est pas avancée dans le droit vietnamien. Aux termes de la loi française, la plus considérable en valeur, ou en volume, si les valeurs sont à peu près égales, est réputée comme la principale. Ce dernier critère est retenu également par l'article 574 en cas de mélange dans le droit français. Quant à la spécification, la matière présumée principale est disposée dans l'article 570 du Code civil français ou l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 238 du Code civil vietnamien, à moins que l'industrie n'en surpassât la valeur suivant le tempérament de l'article 571 du Code civil français<sup>1038</sup>.

---

<sup>1037</sup> V. *supra*, n° 564.

<sup>1038</sup> Il faut noter que l'industrie en cas de spécification n'est pas toujours considérée comme la partie principale dans le droit vietnamien (V. aussi *supra*, n° 571).

Exceptionnellement, à l'inverse du droit vietnamien, le Code civil français prévoit une situation où le propriétaire du bien accessoire ne subit pas l'accession. Selon l'article 568, dans le cas de l'adjonction, le propriétaire de la chose accessoire peut en réclamer la restitution quand elle est beaucoup plus précieuse que la chose principale et a été employée à son insu, même si elle peut en résulter une dégradation de la chose principale. L'accession est donc simplement écartée. Le propriétaire lésé est celui qui n'a pu pas bénéficier de la qualification de principal.

**592.** Selon la Cour de cassation<sup>1039</sup>, l'accession est un mode particulier d'acquisition de la propriété qui opère de plein droit. Une question se pose si le propriétaire de la chose principale peut renoncer à l'accession et demander simplement la restitution, en nature ou par équivalent, de son bien. Cette solution est acceptée en cas d'accession mobilière dans le Code civil vietnamien, aux articles 236 à 238. D'après le droit français, l'article 570 du Code civil concernant l'accession par spécification, et l'article 574 du même Code relatif à l'accession par mélange, précisent que l'accédant a le droit de réclamer la chose ou pourrait la réclamer. De plus, l'article 576 du Code civil français réserve la renonciation à l'accession à celui à l'insu duquel les matières ont été employées. L'accédant de mauvaise foi, ayant utilisé une chose appartenant à autrui sans autorisation, se verrait donc privé de choix. Selon Demolombe, à s'en tenir à la lettre même de cet article 576, il ne serait applicable qu'à l'hypothèse de la spécification. Mais d'après la place qu'il occupe, et les motifs sur lesquels il est fondé, il doit également être applicable à l'adjonction et au mélange. D'une part, l'article 576 est placé après les articles qui traitent des figures de l'accession mobilière, et entre deux autres articles applicables aux trois hypothèses prévues par la loi. D'autre part, le principe consacré par cet article 576 est tel, que la raison et l'équité exigent qu'il régisse, sans distinction, ces trois hypothèses, et que certainement telle a été l'intention du législateur. Ce principe est que l'acquisition par droit d'accession mobilière n'est pas nécessaire et forcée, mais, au contraire, volontaire et facultative. L'article 576 doit donc s'appliquer à tous les cas<sup>1040</sup>. Par conséquent, la règle est que le bénéficiaire de

---

<sup>1039</sup> C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 27 mars 2002, n° 00-18.201 : *JurisData* n° 2002-013716.

<sup>1040</sup> C. DEMOLOMBE, *op. cit.*, Titre deuxième, n° 207.

l'accession puisse renoncer au bénéfice du mécanisme, même si l'élément matériel nécessaire à la réalisation de celui-ci serait rempli<sup>1041</sup>.

**593.** L'accession a pour principe de désigner un propriétaire parmi les deux intervenants. Occasionnellement, si aucune des matières employées ne peut pas être réputée comme la partie principale, la chose résultant de l'accession est commune aux propriétaires différents lorsque ses différents composants ne peuvent être séparés. Le Code civil français le prévoit expressément en cas de spécification et mélange. Selon l'article 572 du Code lorsqu'une personne a employé en partie la matière qui lui appartenait et en partie celle qui ne lui appartenait pas avec son industrie à former une chose d'une espèce nouvelle, cette chose est commune aux deux propriétaires si les matières ne peuvent pas se séparer sans inconvénient. La solution dans l'article 573 du Code est la même en cas de mélange. C'est-à-dire que la chose est également commune lorsqu'aucune des matières ne peut être regardée comme la principale. En dépit de silence du droit, la même solution peut s'appliquer à l'adjonction lorsqu'il n'est pas possible de déterminer le principal de l'accessoire. Le Code civil vietnamien accepte ce résultat du droit français. D'après l'alinéa 1 des articles 236 et 237 du Code, dans le cas de l'accession par adjonction et mélange, lorsque des matières appartenant à différents propriétaires ont été unies ou mélangées et formé une chose indivisible d'une nouvelle espèce mais dont aucune ne peut être regardée comme matière principale, la chose ainsi formée constitue la copropriété de tous les propriétaires. Certainement, en cas de silence du droit vietnamien, cette solution peut s'appliquer à la spécification. Résultant de l'accession, le propriétaire de la chose soumise à l'accession, dans deux systèmes juridiques français et vietnamiens, est lié par un régime de copropriété subie. Le droit de copropriété prend donc la place du droit de propriété et il n'y a aucun droit à indemnisation. Cependant, compte tenu du caractère précaire de la copropriété, l'article 575 du Code civil français dispose que la chose commune doit être licitée au profit commun. Par conséquent, chacun peut quitter la situation de l'indivision et recevoir sa part. C'est aussi le partage des biens en copropriété désigné dans 224 du Code civil

---

<sup>1041</sup> N. BINCTIN, *op. cit.*, n° 63.

vietnamien. Si un partage de la valeur s'opère, le propriétaire lésé ne peut retrouver son bien mais recevra simplement une indemnisation<sup>1042</sup>.

## § 2. Le sort des biens

**594.** En cas d'accession mobilière dans le droit français ainsi que vietnamien, le propriétaire de l'accessoire est évincé lorsque l'accession se réalise indépendamment de l'existence du droit de propriété. Au contraire, il est le propriétaire lésé par l'adjonction, spécification ou mélange. Réciproquement, le propriétaire de l'accessoire dans ce cas peut toujours avoir un intérêt particulier pour son bien et pour le bien nouveau en raison du traitement de l'accession. A côté de la séparation (1) et l'indivision (2) avancées par les Codes français et vietnamien, le propriétaire lésé peut bénéficier d'une indemnisation (1).

### *1. L'indemnisation*

**595.** L'article 577 du Code civil français expose une règle commune à tous les cas d'accession mobilière indiqués aux articles 565 et suivants du Code. Selon le texte, ceux qui auront employé des matières appartenant à d'autres, et à leur insu, pourront aussi être condamnés à des dommages et intérêts, s'il y a lieu, sans préjudice des poursuites par voie extraordinaire, si le cas y échet. Cette règle justifie le fondement de l'indemnisation par référence au principe que nul ne s'enrichisse aux dépens d'autrui. En outre, cet article évoque les poursuites par voie extraordinaire à son encontre.

**596.** Quant au droit vietnamien, différemment au droit français, il n'existe pas un article qui dispose une règle commune à tous les cas d'accession mobilière. Mais ce règlement peut se trouver successivement dans chaque disposition concernant l'adjonction, la spécification et le mélange. Selon les alinéas 2 des articles 236 et 237 et l'alinéa 3 de l'article 238 du Code civil vietnamien, celui ayant des matières employées à son insu a le choix de la solution après l'accession. Le propriétaire à l'insu duquel les biens ont été utilisés peut demander à l'autre des dommages-intérêts s'il refuse la chose

---

<sup>1042</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 595 et s.

nouvelle formé. Cependant, la loi civile vietnamienne ne prévoit pas de sanctions pénales contre ceux qui auront employé des matières appartenant à d'autres.

**597.** Généralement, dans les deux systèmes juridiques, si, celui qui a employé une matière mobilière appartenant à autrui est de bonne foi, c'est-à-dire, croyait que cette matière lui appartenait, alors il sera, comme nous l'avons déjà remarqué, très rare qu'il n'en soit pas devenu propriétaire par l'effet même de sa possession de bonne foi<sup>1043</sup>. Si pourtant la chose avait été perdue ou volée, et que la revendication du véritable maître fût formée dans le délai utile, celui qui l'a employée de bonne foi ne serait tenu, en général, que de restituer la chose elle-même ou en valeur. Au contraire, s'il était de mauvaise foi, il peut être condamné à des dommages et intérêts<sup>1044</sup>. En ce cas, le régime de l'accession joue pour déterminer le propriétaire du nouveau bien.

**598.** Le propriétaire du principal qui unit à sa chose le bien d'autrui, devra indemniser ce dernier non seulement de la valeur de son bien, mais encore d'un éventuel préjudice incident, lié notamment à la privation de jouissance de la chose. Réciproquement, le propriétaire de l'accessoire qui réunit sa chose à celle, principale, d'autrui, pourra devoir lui verser des dommages et intérêts en cas de préjudice. Mais, en aucune façon, sa faute n'est prise en compte pour lui refuser le droit de réclamer la valeur de sa chose. La faute du propriétaire de l'accessoire ne fait pas obstacle à son action, conformément aux règles régissant la revendication en valeur et contrairement à celles de l'enrichissement sans cause<sup>1045</sup>.

**599.** Enfin, l'article 577 du Code civil français parle de poursuites par voie extraordinaire. C'est-à-dire que ces règles civiles n'excluent pas l'intervention le cas échéant des sanctions pénales lorsqu'une infraction a été commise, par exemple, un vol, etc.

---

<sup>1043</sup> Il faut noter bien que la notion de possession dans le droit vietnamien est totalement différente de celle du droit français (V. *supra*, n<sup>os</sup> 178 et s).

<sup>1044</sup> C. DEMOLOMBE, *op. cit.*, Titre deuxième, n<sup>o</sup> 208.

<sup>1045</sup> W. DROSS, *thèse préc.*, n<sup>o</sup> 404.

## 2. La restitution

**600.** La restitution résultant de la séparation en cas d'accession est la solution privilégiée la moins mauvaise économiquement<sup>1046</sup> dans le Code civil français et vietnamien. C'est la formule la plus naturelle parce que si l'on utilise le bien d'autrui, on restitue à cette personne ce qui lui appartient. La restitution suppose une séparabilité matérielle qui est exclue dans les cas de mélange et de spécification. Aux termes des articles 568 et 576 du Code civil français, le propriétaire lésé peut demander soit la restitution en nature soit une indemnisation estimée à la date de la restitution. En dépit du silence de la loi, la revendication en nature est naturellement acceptée dans le droit vietnamien. A son encontre, la revendication en valeur est confirmée expressément dans l'alinéa 2 de l'article 236 du Code civil vietnamien.

**601.** Le législateur français a pris un soin à traiter la question de l'évaluation de l'indemnité pour le régime de l'accession. En fait, depuis la loi du 17 mai 1960<sup>1047</sup>, la créance est fixée au jour du paiement et non à celui de l'union, de sorte que le créancier ne subit pas les conséquences de l'érosion monétaire, pas plus qu'il ne la subit lorsqu'il y a une restitution en nature. Mme Malaurie relève que dès lors que la restitution en nature est possible, elle s'impose, même si le bien est détérioré ou usagé. La restitution en valeur est théoriquement l'exception car elle suppose une impossibilité matérielle<sup>1048</sup> ou juridique<sup>1049</sup> de restituer en nature<sup>1050</sup>. Selon l'indication dans la thèse de M. Dross, la revendication en valeur ne doit être admise qu'à la condition qu'un obstacle de fait ou

---

<sup>1046</sup> N. BINCTIN, *op. cit.*, n° 69.

<sup>1047</sup> Loi n° 60-464 : J.O. du 18 mai 1960 ; *JCP G* 1960, III, 25673 ; *JCP G* 1961, I, 1602, note P. BIZIERE, « La loi du 17 mai 1960 et l'évaluation des indemnités relatives à l'exercice du droit d'accession, d'usufruit et de copropriété » ; P. ESMEIN, « L'évaluation de l'indemnité due à l'occasion de certaines acquisitions ou restitutions de biens : loi du 17 mai 1960 », *Gaz. Pal.* 1960, 2, doct. p. 1 ; *Journ. not.* 1960, p. 401, note J. VIATTE.

<sup>1048</sup> Ex : destruction du bien.

<sup>1049</sup> Ex : aliénation du bien.

<sup>1050</sup> M. MALAURIE, *Les restitutions en droit civil*, Paris : Edition Cujas, 1<sup>e</sup> éd., 1991, p. 94.

de droit empêche l'exercice de la revendication en nature<sup>1051</sup>. L'idée de revendication en valeur postule que celui qui exerce l'action en justice le fait en qualité de propriétaire. Il réclame la restitution de la chose lui appartenant. Mais à défaut de pouvoir obtenir une restitution en nature, l'action débouchera sur une restitution en valeur<sup>1052</sup>. L'existence d'un rapport d'équivalence entre le bien accessoire et l'indemnité d'accession est assurée en matière d'accession mobilière, suivant les dispositions des articles 566, 571 et 574 du Code civil français. Le propriétaire du principal est tenu de rembourser au demandeur la valeur de son bien estimée à la date du paiement<sup>1053</sup>.

**602.** La question de l'évaluation de l'indemnité versée au propriétaire lésé se pose. Tandis que le droit vietnamien garde le silence sur cette question, la loi de 1960 dans le droit français précise que la valeur à retenir est celle du jour de l'évaluation. Mais il faut déterminer quelle valeur il faut rechercher. La revendication en valeur emporte la recherche d'une valeur de marché de la chose. Par exemple, les articles 566 et 574 du Code civil français appliquent ce principe lorsqu'ils obligent le défendeur à verser au propriétaire de l'accessoire la valeur de son bien. La bonne ou la mauvaise foi du propriétaire du principal n'a aucun rôle à jouer dans les articles consacrés à la revendication en valeur de l'accessoire. Cependant, la restitution en nature peut rester la solution de principe même avec la remise d'une indemnité égale à la valeur de marché du bien<sup>1054</sup>.

### **3. La licitation**

**603.** L'indivision s'impose lorsque la séparation n'est pas matériellement possible. D'après M. Dross, l'indivision requiert la force de la loi pour s'imposer parce qu'elle modifie les droits des parties en présence. Cette solution paraît concilier la sauvegarde de l'unité économique de la chose et échapper ainsi aux griefs qu'encourt la séparation,

---

<sup>1051</sup> W. DROSS, *thèse préc.*, n° 337.

<sup>1052</sup> *Ibid*, n° 340.

<sup>1053</sup> *Ibid*, n° 361.

<sup>1054</sup> N. BINCTIN, *op. cit.*, n° 68.

tout en assurant un égal traitement des propriétaires, elle débouchera dans la majorité des cas sur une licitation. Aucun des deux propriétaires ne sera prêt à accepter le partage de ses prérogatives avec un autre. La licitation du bien aboutira à l'expropriation de l'un ou des deux indivisaires. Lorsque l'article 573 alinéa 2 du Code civil français retient cette hypothèse en cas de mélange, il va jusqu'à exiger la licitation au profit commun. Si l'indivision est néanmoins retenue dans cette hypothèse par le Code, c'est parce qu'elle permet de répartir sur les deux propriétaires la charge de la moins-value qui peut résulter du mélange fortuit de deux denrées. Le mélange de deux biens procure en effet rarement un surcroît de valeur au bien principal<sup>1055</sup>.

**604.** Comme le droit français, le Code civil vietnamien prévoit l'indivision comme une solution de l'accession mobilière si la séparation n'est pas possible. Cette licitation doit se conformer au droit commun des biens. C'est à dire qu'il faut respecter l'article 224 et l'alinéa 1 de l'article 226 du Code civil vietnamien.

**605.** En conclusion, le droit français et vietnamien, dans leur Code civil, expose et règle de façon détaillée trois formes de l'accession mobilière, il s'agit l'adjonction, la spécification et le mélange. Il n'y a pas de grandes différences sur ses notions et leur régime dans les deux systèmes juridiques.

---

<sup>1055</sup> W. DROSS, *thèse préc.*, n° 248.



## CHAPITRE II. LES CAS PARTICULIERS DU TRÉSOR ET DES ÉPAVES

**606.** En France, la plupart de la doctrine reconnaît que par accession, le propriétaire recueille la totalité ou la moitié du trésor trouvé dans son propre fonds ou découvert dans sa propriété par un tiers<sup>1056</sup>. La notion d'épave doit être située par rapport à la notion de trésor, qui est proche de celle d'épave. De plus, il faut distinguer l'épave des *res communes, res nullius et res derelictae*<sup>1057</sup>. Aux termes de l'article 717 du Code civil français, les épaves sont réglées, à côté du droit civil, par des lois particulières. A l'opposé du droit français, il n'existe pas de nomination de trésor et d'épave dans le système juridique vietnamien. Les choses dont le propriétaire n'est pas identifiable, les choses enfouies ou englouties retrouvées et les choses égarées dans les trois articles 239 (alinéa 2), 240 et 241 du Code civil vietnamien peuvent être considérées, cependant, comme des cas particuliers du trésor (Section I) et des épaves (Section II) dans le droit français.

### Section I. Le trésor

**607.** Les choses cachées ou enfouies retrouvées à l'article 240 du Code civil vietnamien (§ 2) sont observées comme une notion similaire de celle de trésor dans le droit français (§ 1).

#### § 1. Dans le droit français

**608.** L'article 716 du Code civil français, qui n'a pas été modifié depuis la promulgation du Code<sup>1058</sup>, règle l'attribution du trésor (alinéa 1) et en donne la définition (alinéa 2). Pour des raisons didactiques, l'ordre législatif sera inversé, le trésor sera d'abord défini (1) avant que ses règles d'attribution soient précisées (2).

---

<sup>1056</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 629 et s.

<sup>1057</sup> V. *infra*, n<sup>os</sup> 649 et s.

<sup>1058</sup> C. SAUJOT, *JurisClasseur Civil Code*, Article 716, Fasc. unique, 20 janvier 2009, n<sup>o</sup> 1.

## ***1. La définition du trésor***

**609.** La définition légale du trésor est précisée dans l'article 716 de Code civil français. D'après l'alinéa 2 du texte, le trésor est toute chose (a), cachée ou enfouie (b), sur laquelle personne ne peut justifier sa propriété (c), et qui est découverte par le pur effet du hasard (d). Ce sont quatre conditions pour qualifier une chose considérée comme un trésor.

### **a. Toute chose**

**610.** Le terme de toute chose employé dans l'article 716 du Code civil français semble très général. Le trésor peut être donc or, argent, en lingot, pièces ou billets, bijoux, objets décoratifs, etc. Mais, selon la tradition du droit romain et de l'Ancien droit, la doctrine réserve la qualification de trésor aux seules choses mobilières<sup>1059</sup>.

Ainsi, la jurisprudence refuse la qualification de trésor aux immeubles par nature comme un gisement de minerai<sup>1060</sup> ou une mosaïque romaine encore fixée aux murs et au sol d'une villa<sup>1061</sup> et aux immeubles par destination comme une statue retrouvée dans une niche murée<sup>1062</sup>.

Un auteur envisage cependant la possibilité de qualifier un bien immobilier considéré comme un trésor bien que la doctrine comme la jurisprudence s'y refusent. Il faut alors fonder le mode originaire d'acquisition du trésor par le propriétaire du fonds sur l'accession car la thèse de l'occupation s'y oppose<sup>1063</sup>. Dans la réalité, peu de biens

---

<sup>1059</sup> **P. COURBE**, *op. cit.*, p. 157 ; **J. CARBONNIER**, *op. cit.*, n° 904 ; **G. CORNU**, *op. cit.*, n° 127 ; **Ch. LARROUMET**, *op. cit.*, n° 965 ; **Ph. MALAURIE, L. AYNÈS**, *op. cit.*, n° 593 ; **G. MARTY, P. RAYNAUD, P. JOURDAIN**, *Les biens*, Paris : Dalloz, 1995, n° 416 ; **F. TERRÉ, P. SIMLER**, *op. cit.*, n° 419 ; **F. ZENATI-CASTAING, T. REVET**, *op. cit.*, n° 18 et 21.

<sup>1060</sup> T. civ. Uzès, 11 juin 1895 : *DP 1896*, 2, p. 507.

<sup>1061</sup> Cass. req., 13 décembre 1881 : *DP 1882*, 1, p. 55 ; *S. 1882*, 1, p. 255.

<sup>1062</sup> CA Paris, 20 nov. 1877 : *DP 1878*, 2, p. 197 ; *S. 1878*, 2, p. 293.

<sup>1063</sup> V. *infra*, n°s 628 et s.

immobiliers n'appartiennent à personne et peuvent répondre à la définition du trésor, l'État s'étant approprié l'ensemble des immeubles sans maître et les successions en déshérence<sup>1064</sup>.

**611.** Comme le Code civil, la jurisprudence n'exige pas la condition d'ancienneté pour la qualification de trésor<sup>1065</sup>. Les pièces d'or relativement récentes (en 1932) sont des trésors<sup>1066</sup>. Les auteurs remarquent que si la valeur d'un trésor peut tenir à son antiquité qui est un trait usuel des découvertes, elle n'est pas indispensable et la loi ne l'exige pas<sup>1067</sup>.

**612.** Pour la qualité précieuse, la jurisprudence est partagée. Certaines décisions anciennes exigent cette qualité<sup>1068</sup>, d'autres l'écartent<sup>1069</sup>. En fait, le caractère de trésor réside non dans sa plus ou moins grande valeur, mais dans ce fait que, jusque là caché et ignoré, son existence a été révélée par le hasard de la découverte. C'est donc le pot contenant des pièces d'or, et non le contenu, qui constitue le trésor<sup>1070</sup>.

Comme la jurisprudence, la doctrine n'est pas unanime. Pour certains auteurs, peu importe le caractère plus ou moins précieux de la chose<sup>1071</sup>, d'autres, au contraire, le

---

<sup>1064</sup> **S. DRAPIER**, *Les trésors cachés de l'article 716 du Code civil (Pour l'exhumation des droits de l'inventeur)*, RRJ 2003, p. 209, n° 14.

<sup>1065</sup> CA Bologne, 21 juin 1901 : *S. 1903*, 4, p. 23.

<sup>1066</sup> CA Lyon, 1re ch., 29 octobre 1970 : *D. 1971*, jurispr. p. 522, note **J. PREVAULT** ; *RTD civ. 1972*, p. 151, obs **J.-D. BREDIN**.

<sup>1067</sup> **G. CORNU**, *op. cit.*, n° 127 ; **F. TERRÉ, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 419.

<sup>1068</sup> T. civ. Saint-Sever, 15 juillet 1898 : *Gaz. Pal. 1898*, II, p. 320 ; CA Bologne, 21 juin 1901, *préc.*

<sup>1069</sup> CA Bordeaux, 21 mars 1899 : *S. 1900*, 2, p. 103.

<sup>1070</sup> CA Rennes, 9 janvier 1951 : *D. 1951*, jurispr., p. 443.

<sup>1071</sup> **P. BERCHON**, *Encyclopédie Dalloz 2009*, V° Trésor, n° 23 ; **G. MARTY, P. RAYNAUD, P. JOURDAIN**, *op. cit.*, n° 416 ; **F. ZENATI-CASTAING, T. REVET**, *op. cit.*, n° 18.

retiennent<sup>1072</sup>. Pour un autre, enfin, l'ancienneté doit s'associer à la préciosité pour conférer à une chose la qualification de trésor<sup>1073</sup>. Dans les faits, un objet sans aucune valeur sera rarement revendiqué comme trésor<sup>1074</sup>.

**613.** Prendre en compte l'ancienneté et/ou la préciosité d'une chose pour la qualifier de trésor serait non seulement ajouter à la loi mais être source de contentieux. Comment en effet fixer la date ou la valeur en deçà ou au-delà de laquelle une chose deviendrait un trésor est une question.

**614.** Finalement, les objets qui présentent une valeur culturelle, préhistorique, historique, artistique, archéologique ou numismatique sont des découvertes fortuites<sup>1075</sup> et sont soumises à un statut particulier.

#### **b. La chose cachée ou enfouie**

**615.** Afin de qualifier le trésor, la doctrine est partagée pour la deuxième condition cachée ou enfouie. Certains auteurs exigent que le trésor doive avoir été volontairement caché par son propriétaire<sup>1076</sup>. Il peut l'avoir caché dans un meuble ou enfoui dans un immeuble. Cette volonté vise à distinguer le trésor de l'épave<sup>1077</sup>, chose perdue, et des *res derelictae*<sup>1078</sup>. D'autres admettent que l'enfouissement puisse être fortuit<sup>1079</sup>.

---

<sup>1072</sup> **J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI**, *Traité de droit civil*, sous la dir. de **J. GHESTIN**, *Les biens*, Paris : LGDJ, 2<sup>e</sup> éd., n° 239 ; **G. CORNU**, *op. cit.*, n° 127.

<sup>1073</sup> **S. DRAPIER**, *op. cit.*, n° 20.

<sup>1074</sup> **C. SAUJOT**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 716, Fasc. unique, 20 janvier 2009, n° 3.

<sup>1075</sup> Art. L. 531-14 du Code du patrimoine.

<sup>1076</sup> **Ph. MALAURIE, L. AYNÈS**, *op. cit.*, n° 593 ; **Ch. LARROUMET**, *op. cit.*, n° 964.

<sup>1077</sup> *V. infra*, n° 656.

<sup>1078</sup> Les objets volontairement abandonnés par leur propriétaire (*V. infra*, n° 649, note 1168 et s).

<sup>1079</sup> **S. DRAPIER**, *op. cit.*, n° 12 ; **G. CORNU**, *op. cit.*, n° 127 ; **G. MARTY, P. RAYNAUD, P. JOURDAIN**, *op. cit.*, n° 416 ; **H. et L. MAZEAUD, J. MAZEAUD, F. CHABAS**, *Leçon de de civil*, Tome II, *Biens, Droit de propriété et ses démembrement*, Paris : Montchrestien, 8<sup>e</sup> éd., 1994, n° 1582.

Le caractère intentionnel de l'enfouissement ne ressort pas expressément de la loi. La preuve de la dissimulation pourrait être quelquefois difficile à apporter.

Une décision ancienne n'exige pas que l'enfouissement ait été volontaire<sup>1080</sup>. D'autres, plus récentes, semblent exiger une intervention humaine<sup>1081</sup>. La cour de Rouen relève le caractère volontairement caché des pièces dans un mur pour écarter de toute évidence la qualification d'épave et de *res derelictae*<sup>1082</sup>.

**616.** Pour l'attribution du trésor, l'article 716 du Code civil français dispose que le trésor peut se trouver dans le fonds du propriétaire ou le fonds d'autrui. Ce terme ne doit pas être pris dans le sens d'immeuble. La chose a pu être dissimulée dans un immeuble, mais aussi dans un meuble. La jurisprudence nous en offre des exemples variés. Le trésor peut être déposé dans une pierre creusée<sup>1083</sup>, sous un tas de charbon<sup>1084</sup>, dans le tiroir d'une commode<sup>1085</sup>, sous une baignoire<sup>1086</sup>, dans une cuisinière<sup>1087</sup>.

---

<sup>1080</sup> T. Florence, 7 avril 1900 : *S. 1903*, IV, p. 21.

<sup>1081</sup> CA Paris, 1<sup>re</sup> ch., 9 novembre 1948 : *JCP G 1949*, II, 4976, note **J. CARBONNIER** ; TGI. Sein, 20 décembre 1960 : *D. 1961*, somm., p. 47 ; CA Lyon, 29 octobre 1970, *préc.*, *supra.*, n° 611, note 1066 ; CA Poitiers, Chambre civile 3, 24 mai 2006 : *JurisData* n° 2006-372288.

<sup>1082</sup> CA Rouen, app. corr., 30 juin 1949 : *JCP G 1949*, II, 5211.

<sup>1083</sup> CA Paris, 9 novembre 1948, *préc.*, *supra.*, n° 615, note 1081.

<sup>1084</sup> CA Versailles, 25 septembre 1987 : *D. 1989*, somm., p. 31, obs. **A. ROBERT**.

<sup>1085</sup> T. corr. Toul, 15 octobre 1947 : *Gaz. Pal. 1947*, II, p. 247.

<sup>1086</sup> TGI Sarreguemines, 13 mars 2001 : *JurisData* n° 2001-171307 ; *LPA 17 octobre 2001*, n° 207, p. 14, note **A. BEGUIN**, « Bagarre de chiffonniers autour d'un trésor », confirmé CA Metz, Chambre 1, 3 avril 2003 : *JurisData* n° 2003-215296, *JCP G 2004*, IV, 1384.

<sup>1087</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 19 novembre 2002 : *JurisData* n° 2002-016418 ; *Bull. civ. I*, n° 279 ; *D. 2003*, p. 2049, obs. **B. MALLET-BRICOUT** ; *Gaz. Pal. 26 avril 2003*, n° 116, p. 15, « Propriété », par **P. BATTISTINI** ; *LPA 9 mai 2003*, n° 93, p. 12, « L'identification du propriétaire d'un bien précieux découvert par hasard, exclut la qualification de « trésor », par **J.-F. BARBIERI** ; *JCP G 2003*, I, 172, n° 43, « Droit des biens », obs. **H. PERINET-MARQUET**.

En revanche, la découverte d'un tableau dans un grenier ne permet pas de considérer qu'il y était caché. En effet, un grenier étant habituellement utilisé pour remiser des objets dont on ne souhaite plus, provisoirement, se servir<sup>1088</sup>.

### c. La chose sur laquelle personne ne peut justifier sa propriété

**617.** Le trésor a eu autrefois un propriétaire mais l'écoulement du temps a fait disparaître son nom de la mémoire des hommes. La notion de trésor est inséparable de l'idée d'oubli<sup>1089</sup>. Par cette définition, le trésor se distingue des *res nullius*<sup>1090</sup>, qui n'ont jamais eu de propriétaire comme un aérolithe<sup>1091</sup>. Ayant été approprié, le trésor caché ou enfoui se distingue de l'épave perdue par son propriétaire ou des *res derelictae*<sup>1092</sup> volontairement jetées<sup>1093</sup>.

**618.** Parce qu'une personne peut se prétendre propriétaire de la chose découverte, le *verus dominus*<sup>1094</sup> doit agir en revendication et apporter la preuve de son droit. Effectivement, la propriété même mobilière ne se perd pas par le non-usage<sup>1095</sup>. Par

---

<sup>1088</sup> CA Paris, 1re ch., sect. A, 13 janvier 1998 : *JurisData* n° 1998-020069.

<sup>1089</sup> Ph. MALAURIE, L. AYNÈS, *op. cit.*, n° 593 ; T. 9<sup>e</sup> ch. corr. Paris, 10 janvier 1949 : *JCP G* 1949, II, 5023, note M. LE ROY.

<sup>1090</sup> V. *infra*, n°s 649, note 1167 et s.

<sup>1091</sup> Ph. MALAURIE, L. AYNÈS, *op. cit.*, n° 593 ; T. civ. Aix, 17 janvier 1898 : *DP* 1898, 2, p. 507.

<sup>1092</sup> V. *infra*, n° 649, note 1168.

<sup>1093</sup> V. *supra*, n° 615.

<sup>1094</sup> Véritable propriétaire (V. **Locutio**, *Verus dominus* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=6321>> (consulté le 21/03/2012).

<sup>1095</sup> V. *supra*, n°s 48 et s.

conséquent, l'action en revendication immobilière<sup>1096</sup> ainsi que mobilière<sup>1097</sup>, selon la jurisprudence, est imprescriptible. La doctrine<sup>1098</sup> est la même en ce sens.

Dans le cas où le trésor est découvert longtemps après sa disparition aux yeux des hommes, l'action en revendication risque de se heurter à l'article 2224 du Code civil français. D'après ce texte, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou a dû connaître les faits lui permettant de l'exercer<sup>1099</sup>.

Pour la preuve de la propriété de la chose découverte, celui qui revendique la propriété d'un trésor peut établir son droit par tous moyens<sup>1100</sup>, y compris par présomptions<sup>1101</sup>.

#### **d. La chose découverte par le pur effet du hasard**

---

<sup>1096</sup> Cass. req., 12 juill. 1905 : *DP 1907*, 1, p. 141, rapp. **POTIER** ; *S. 1907*, 1, p. 273, note **A. WAHL** ; C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 juin 2002 : *D. 2003*, p. 1461, note **G. PILLET**, « L'action en revendication n'est pas susceptible de prescription extinctive » ; *JCP G 2002*, I, 176, **H. PERINET-MARQUET**, « Droit des biens » ; *LPA 2003*, n° 48, p. 25, note **J.-F. BARBIERI**, « Réaffirmation de l'imprescriptibilité de l'action en revendication : le droit de propriété ne se perd pas par le non-usage, fût-il prolongé ».

<sup>1097</sup> CA Paris, 1<sup>re</sup> Ch. B, 30 mars 1990 : *JCP G 1990*, II, 21584, commentaires par **J.-F. BARBIERI** ; C. Cass. civ. 1<sup>re</sup>, C. partielle, 2 juin 1993, affaire de la succession d'Ambroise Vollard : *JCP G 1993*, IV, 1943 ; *JCP G 1994*, I, 3750, par **H. PÉRINET-MARQUET** ; *D. 1993*, somm. p. 306, obs. **A. ROBERT** ; *D. 1994*, jurispr. p. 583, note **B. FAUVARQUE-COSSON** ; *RTD. civ. 1994*, p. 389, **F. ZENATI**, « Propriété et droits réels ». Il en est ainsi de la revendication d'un trésor (T. civ. Seine, 1<sup>er</sup> juin 1949 : *D. 1949*, jurispr., p. 350, note **G. RIPERT** ; CA Rouen, 5 juillet 1954 : *D. 1954*, jurispr., p. 763 ; CA Paris, 13 janvier 1998, *préc., supra.*, n° 616, note 1088 ; CA Poitiers, 3<sup>e</sup> ch. civ., 15 septembre 2004 : *JurisData* n° 2004-360221).

<sup>1098</sup> **G. CORNU**, *op. cit.*, n° 127 ; **Ch. LARROUMET**, *op. cit.*, n° 965 ; **Ph. MALAURIE**, **L. AYNÈS**, *op. cit.*, n° 593 ; **F. TERRE**, **Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 419.

<sup>1099</sup> L'article ancien 2262 énonçait que toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans. Maintenant, l'article 2224 du Code réduit ce délai à cinq ans.

<sup>1100</sup> C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 19 novembre 2002, *préc.* (V. *supra*, n° 616, note 1087) ; CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. A, 29 mars 2006 : *JCP G 2006*, IV, 2092 ; *JurisData* n° 2006-297595.

<sup>1101</sup> CA Metz, 1<sup>re</sup> ch., 3 avril 2003, *préc., supra.*, n° 616, note 1086.

**619.** Juridiquement, afin de qualifier une chose de trésor, l'article 716 du Code civil français exige cette chose découverte par le pur effet du hasard.

**620.** Selon la doctrine, cette exigence n'est qu'une circonstance extrinsèque qui ne modifie pas la nature objective de la chose et qui n'intervient que pour son attribution<sup>1102</sup>. MM. Terré et Simler affirment que le meuble caché ou enfoui est encore un trésor, même si des fouilles méthodiques étaient entreprises pour le découvrir. La circonstance visée par l'article 716 du Code civil n'a son importance que pour l'attribution du trésor<sup>1103</sup>. Le doyen Carbonnier considère comme condition extrinsèque non seulement que la découverte soit le fait du hasard mais également que personne ne puisse justifier de sa propriété<sup>1104</sup>. L'exigence du hasard est une protection du propriétaire du fonds contre des fouilleurs<sup>1105</sup>.

**621.** Pour la jurisprudence, le hasard de la découverte est un élément de qualification important et semble nécessaire<sup>1106</sup>. La cour d'appel de Rennes a précisé que le caractère de trésor réside non dans sa plus ou moins grande valeur, mais dans le fait que, jusque-là caché et ignoré, son existence a été révélée par le hasard de sa découverte<sup>1107</sup>. La cour de Lyon a relevé que la première condition imposée par l'article

---

<sup>1102</sup> G. CORNU, *op. cit.*, n° 127; Ph. MALAURIE, L. AYNÈS, *op. cit.*, n° 593 ; G. MARTY, P. RAYNAUD, P. JOURDAIN, *op. cit.*, n° 416 ; H. et L. MAZEAUD, J. MAZEAUD, F. CHABAS, *op. cit.*, n° 1582.

<sup>1103</sup> F. TERRE, Ph. SIMLER, *op. cit.*, n° 419 et 420.

<sup>1104</sup> J. CARBONNIER, *op. cit.*, n° 904.

<sup>1105</sup> S. DRAPIER, *op. cit.*, n° 24 ; Ch. LARROUMET, *op. cit.*, n° 966.

<sup>1106</sup> T. civ. Saint-Sever, 15 juillet 1898, *préc.*, *supra*, n° 612, note 1068 ; T. civ. Villefranche-sur-Saône, 11 février 1954 : *Gaz. Pal.* 1954, I, p. 401 ; TGI. Sein, 20 décembre 1960, *préc.*, *supra*, n° 615, note 1081 ; Cass. crim., 21 mars 1978 : *D.* 1979, inf. rap., p. 32 ; TGI. Millau, 26 mai 1988 : *JurisData* n° 1988-050954 ; CA Rouen, ch. corr., 2 mai 1990 : *JurisData* n° 1990-042067 ; Cass. crim., 20 novembre 1990 : *JurisData* n° 1990-703709 ; *D.* 1991, somm., p. 272, obs. G. AZIBERT ; *RTD civ.* 1991, obs. F. ZENATI, p. 765 ; CA Pau, 1re ch., 29 juin 1994 : *JurisData* n° 1994-048531 ; *JCP G* 1995, IV, p. 436 ; - TGI Sarreguemines, 13 mars 2001, confirmé par CA Metz, 3 avril 2003, *préc.*, *supra.*, n° 616, note 1086 ; CA Poitiers, 24 mai 2006, *préc.*, *supra.*, n° 615, note 1081.

<sup>1107</sup> CA Rennes, 9 janvier 1951, *préc.*, *supra.*, n° 612, note 1070.



716 du Code civil, afin de qualifier la découverte de trésor, est que l'inventeur réalise cette dernière par l'effet du pur hasard<sup>1108</sup>.

Cependant, une décision semble s'écarter de cette jurisprudence<sup>1109</sup>. Lors du déblaiement d'une cave par le propriétaire de l'immeuble avec la collaboration d'un tiers, une fosse, découverte en-cours de travaux, fut prospectée par des méthodes traditionnelles de fouilles archéologiques ce qui permit l'exhumation d'objets gallo-romains et médiévaux. La cour qualifia les découvertes de trésors, la fosse avait bien été retrouvée par hasard.

En outre, des monnaies anciennes d'origine gauloise découvertes en partie par hasard par des promeneurs, en partie grâce à des fouilles exécutées par l'État, ont été qualifiées de trésor par le tribunal de grande instance du Mans malgré le caractère archéologique de ce trésor. Ce tribunal reprit la conclusion d'un expert spécialiste en numismatique antique et gallo-romaine dont la mission était de dater, authentifier et estimer les trouvailles mais non de les qualifier juridiquement<sup>1110</sup>.

**622.** Récemment, le détecteur de métaux facilite la recherche archéologique des éléments métalliques. Mais il est difficile de considérer que les objets révélés à l'aide de ces appareils sont mis à jour par le pur effet du hasard. Cependant, la cour d'appel de Poitiers n'a pas refusé la qualification de trésor aux pièces d'or supposées avoir appartenu à l'amiral du Chaffault qui avaient été ainsi révélées<sup>1111</sup>.

## ***2. L'attribution du trésor***

---

<sup>1108</sup> CA Lyon, 29 octobre 1970, *préc.*, *supra.*, n° 611, note 1066.

<sup>1109</sup> CA Bourges, 18 janvier 1989 : *JurisData* n° 1989-041521.

<sup>1110</sup> TGI Le Mans, 7 septembre 1999 : *JCP G 2000*, II, 10258 ; **C. SAUTJOT**, « Un trésor monétaire est-il une universalité ? », *JCP G 2000*, II, 10258 ; **A. BEGUIN**, « La qualification de trésor appliquée à une découverte archéologique (à propos de l'affaire dite du « trésor du mans »), *LPA 03 août 2000*, n° 154, p. 26.

<sup>1111</sup> CA Poitiers, 15 septembre 2004, *préc.*, *supra.*, n° 618, note 1097.

**623.** Aux termes de l'article 716 du Code civil français, le trésor appartient en totalité au propriétaire qui le découvre sur son propre fonds. Si le trésor est trouvé dans le fonds d'autrui, il est partagé entre le propriétaire et le tiers ou l'inventeur. Il faut donc préciser qui est ce propriétaire (a) et qui est l'inventeur (b) et à quel titre chacune de ces deux personnes reçoit la totalité ou la moitié de la découverte (c).

#### **a. Le propriétaire**

**624.** Il convient de déterminer qui est le propriétaire (a) avant d'analyser le fondement du droit du propriétaire du fonds (b).

##### i. La détermination du propriétaire

**625.** Le terme de fonds à l'article 716 du Code civil français n'est pas seulement un immeuble car le trésor peut être découvert dans un meuble<sup>1112</sup>. Le propriétaire du fonds peut être une personne physique ou une personne morale. Par exemple, une association syndicale de remembrement<sup>1113</sup>, une ville<sup>1114</sup> ou une société d'équipement<sup>1115</sup>. Ce propriétaire peut être un majeur, un majeur protégé, ou un mineur.

**626.** Pour s'approprier le trésor, la personne titulaire doit avoir la pleine propriété du fonds au jour de la découverte. Un vendeur ne peut pas revendiquer la part du trésor revenant au propriétaire du fonds sur une trouvaille réalisée après une vente sauf si celle-ci est annulée ou résolue en raison du principe de la rétroactivité<sup>1116</sup>. Une action en rescision pour lésion du vendeur de fonds qui apprend que l'acquéreur a découvert un

---

<sup>1112</sup> V. *supra*, n° 616.

<sup>1113</sup> T. civ. Gien, 18 novembre 1949 : *D. 1951*, somm., p. 15 ; *S. 1950*, 2, p. 181, note **G. LIET-VEAUX**, confirmé par CA Orléans, 14 février 1951 : *D. 1951*, jurispr., p. 260.

<sup>1114</sup> T. civ. Seine, 1<sup>er</sup> juin 1949, *préc.*, *supra*, n° 618, note 1097.

<sup>1115</sup> TGI Le Mans, 7 septembre 1999, *préc.*, *supra*, n° 621, note 1110.

<sup>1116</sup> **P. BERCHON**, *op. cit.*, n° 59.

trésor est mal fondée parce que la vente n'a porté que sur le fonds<sup>1117</sup>. Cette action ne peut donc pas faire annuler la vente antérieure à la découverte.

**627.** L'article 598 du Code civil français refuse le droit à la moitié ou à la totalité du trésor à l'usufruitier pendant la durée de l'usufruit<sup>1118</sup>. Cette solution peut s'appliquer au titulaire d'un droit d'usage<sup>1119</sup> ou d'habitation, pour un fermier, un métayer, un locataire<sup>1120</sup>. Le trésor n'étant ni un fruit, ni un produit, il ne peut être attribué à l'emphytéote<sup>1121</sup>.

Dans le cadre d'un droit de superficie, le trésor appartient au tréfoncier ou foncier<sup>1122</sup> et dans celui d'un bail à construction au bailleur<sup>1123</sup>.

## ii. Le fondement du droit du propriétaire du fonds

**628.** Selon l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 716 du Code civil français, la propriété d'un trésor appartient à celui qui le trouve dans son propre fonds. Une question se pose ici de savoir si le droit du propriétaire du fonds est accession ou occupation.

**629.** La plupart de la doctrine reconnaît que le propriétaire recueille la totalité ou la moitié du trésor par accession<sup>1124</sup>. Cependant, d'après MM. Terré et Simler, si le trésor

---

<sup>1117</sup> *Ibid*, n° 57 ; **F. ZENATI-CASTAING, T. REVET**, *op. cit.*, n° 22.

<sup>1118</sup> *V. supra*, n° 160.

<sup>1119</sup> *V. supra*, n°s 72 et s.

<sup>1120</sup> T. civ. Nîmes, 10 mars 1880 : *S. 1881*, 2, p. 95.

<sup>1121</sup> **P. BERCHON**, *op. cit.*, n° 55 ; **S. DRAPIER**, *op. cit.*, n° 30, note 150 ; **G. MARTY, P. RAYNAUD, P. JOURDAIN**, *op. cit.*, n° 416 ; T. civ. Saint Sever, 15 juillet 1898, *préc.*, *supra*, n° 612, note 1068.

<sup>1122</sup> **G. CORNU**, *op. cit.*, n° 103 ; **F. TERRÉ, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 952.

<sup>1123</sup> **G. CORNU**, *op. cit.*, n° 104 ; **F. TERRÉ, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 937.

<sup>1124</sup> **C. ATIAS**, *op. cit.*, n° 332 ; **J. CARBONNIER**, *op. cit.*, n° 909 ; **S. DRAPIER**, *op. cit.*, n° 13 ; **Ch. LARROUMET**, *op. cit.*, n° 466 ; **Ph. MALAURIE, L. AYNES**, *op. cit.*, n° 594 ; **G. MARTY, P. RAYNAUD, P. JOURDAIN**, *op. cit.*, n° 416 ; **M.-L. MATHIEU**, *op. cit.*, n° 274 et 355.

est découvert par le propriétaire du sol ou du meuble qui le renferme, il appartient pour le tout à celui-ci par droit d'occupation, et non par d'accession<sup>1125</sup>. MM Zenati-Casting et Revet disent que si le trésor réalise une accession, il serait impossible de le revendiquer et de le considérer comme un bien distinct de la terre où il a été caché ou enfoui<sup>1126</sup>. Il serait une partie d'immeuble où le trésor est une chose mobilière. Le doyen Cornu reconnaît que l'acquisition procède ici de la conjonction de deux causes : l'invention et l'accession. Mais il s'interroge sur le titre en vertu duquel s'opère l'accession<sup>1127</sup>. Si le trésor n'est pas un fruit, il n'a pas vocation à se reproduire, il n'est pas non plus un produit<sup>1128</sup> comme des minerais ou des pierres de carrière. Le trésor a une existence distincte du sol où il repose, il y conserve son autonomie.

**630.** La loi semble concilier deux intérêts légitimes, celui du propriétaire qui reçoit sa part *jure soli*<sup>1129</sup>, celui de l'inventeur qui la reçoit *jure inventionis*<sup>1130</sup>.

**631.** Particulièrement, il n'est pas possible de s'approprier le trésor par accession s'il est retrouvé dans un meuble. C'est une affaire où le trésor avait été trouvé dans le tiroir d'une commode et reconnu par le tribunal correctionnel de Toul<sup>1131</sup>. La jurisprudence a refusé au trésor la qualification de produit ou d'accessoire du fonds<sup>1132</sup>.

---

<sup>1125</sup> F. TERRÉ, Ph. SIMLER, *op. cit.*, n° 407.

<sup>1126</sup> F. ZENATI-CASTAING, T. REVET, *op. cit.*, n°s 18, 20 et 21.

<sup>1127</sup> G. CORNU, *op. cit.*, n° 127.

<sup>1128</sup> G. MARTY, P. RAYNAUD, P. JOURDAIN, *op. cit.*, n° 416.

<sup>1129</sup> Par droit du sol ou du pays (**Locutio**, *Jure soli* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=3696>> (consulté le 23/03/2012).

<sup>1130</sup> Par droit de découverte ou d'invention (**Locutio**, *Jure inventionis* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=3688>> (consulté le 23/03/2012).

<sup>1131</sup> T. corr. Toul, 15 octobre 1947, *préc.*, *supra.*, n° 616, note 1085.

<sup>1132</sup> CA Alger, 20 mars 1912 : *D.* 1913, 2, p. 86 ; T. civ. Gien, 18 novembre 1949, confirmé par CA Orléans, 14 février 1951, *préc.*, *supra.*, n° 625, note 1113.

## **b. L'inventeur**

**632.** Selon le sujet déjà évoqué à propos de la propriété du trésor du propriétaire, il faut déterminer qui est l'inventeur (a) avant d'analyser le fondement de son droit (b).

### i. La détermination de l'inventeur

**633.** L'article 716 du Code civil français précise que l'inventeur qui a découvert le trésor a le droit à la moitié. Mais, pour s'approprier ce trésor, la découverte doit être faite par le pur effet du hasard<sup>1133</sup>. S'il n'y a pas eu de recherches intentionnelles chez autrui, peu importe en quelle qualité l'inventeur est intervenu, usufruitier<sup>1134</sup>, locataire, fermier, bénéficiaire d'une réquisition<sup>1135</sup> ou ouvrier que le propriétaire du fonds n'a pas averti de la présence possible d'un trésor.

**634.** D'après la jurisprudence, les lingots d'or trouvés au cours du nettoyage d'une cave par l'acquéreur d'un immeuble ne pourraient pas être qualifiés de trésor. Cette découverte n'était pas due au hasard parce que l'acquéreur avait été averti par son vendeur de la présence possible des lingots<sup>1136</sup>. D'autre part, la connaissance par le propriétaire et l'inventeur qu'un « ancien du village » soupçonnait la possible existence d'un trésor n'est pas suffisante pour faire écarter le hasard. Les travaux ayant conduit à la découverte n'avaient pas été effectués à cette fin<sup>1137</sup>. Toutefois, en cas de contestation, c'est au propriétaire à apporter la preuve qu'il avait prévenu le ou les exécutants des travaux de l'éventualité d'une découverte<sup>1138</sup>.

---

<sup>1133</sup> V. *supra*, n° 619.

<sup>1134</sup> V. *supra*, n°s 153 et s.

<sup>1135</sup> TGI. Sein, 20 décembre 1960, *préc.*, *supra.*, n° 615, note 1081.

<sup>1136</sup> Cass. crim., 21 mars 1978, n° 621, note 1106.

<sup>1137</sup> CA Pau, 1<sup>re</sup> ch., 29 juin 1994, *préc.*, *supra.*, n° 621, note 1106.

<sup>1138</sup> CA Riom, 8 décembre 1938 : *Gaz. Pal.* 1939, I, p. 374 ; CA Paris, 9 novembre 1948, *préc.*, *supra.*, n° 615, note 1081.

**635.** Dans la doctrine, les auteurs suggèrent que lorsque celui qui fait les recherches a un droit qui lui permet d'accomplir les travaux d'une manière paisible et régulière (comme l'usufruitier ou le locataire), il semble qu'il faille lui attribuer la moitié du trésor en tant qu'inventeur, bien qu'il ait volontairement recherché le trésor car il serait très facile à ce dernier de dissimuler sa trouvaille<sup>1139</sup>. Mais, cette position est contraire non seulement à l'article 716 mais aussi à l'article 598 du Code civil français et à la jurisprudence.

**636.** Si plusieurs personnes ont participé à la découverte, il faut préciser qui est l'inventeur. Ce n'est pas l'entreprise qui dirige les travaux<sup>1140</sup>, ni l'ensemble des ouvriers qui ont participé au chantier<sup>1141</sup>, mais celui qui l'a rendu visible<sup>1142</sup>, pas celui qui le premier l'a vu ou touché mais bien celui qui l'a fait apparaître<sup>1143</sup>. Cependant, les inventeurs peuvent être ceux qui ont été désigné parmi les compagnons d'Emmaüs mandatés pour vider un immeuble sans que soit recherché celui ou ceux qui avaient mis au jour les titres et les objets<sup>1144</sup>.

**637.** La remise du trésor par l'inventeur entre les mains du propriétaire du fonds qui lui donne une récompense n'est pas une renonciation à sa part parce que celle-ci devrait être expresse et ne présume pas<sup>1145</sup>.

## ii. Le fondement du droit de l'inventeur

---

<sup>1139</sup> **F. TERRE, Ph. SIMLER**, *op. cit.*, n° 420.

<sup>1140</sup> Cass. crim., 20 novembre 1990, *préc.*, *supra.*, n° 1072, note 1106.

<sup>1141</sup> CA Angers, 25 mai 1849 : *DP 1849*, 2, p. 169.

<sup>1142</sup> CA Rennes, 9 janvier 1951, *préc.*, *supra.*, n° 612, note 1070.

<sup>1143</sup> T. civ. Villefranche-sur-Saône, 11 février 1954, *préc.*, *supra.*, n° 312, note 1106.

<sup>1144</sup> CA Metz, 1<sup>re</sup> ch., 3 avril 2003, *préc.*, *supra.*, n° 616, note 1086.

<sup>1145</sup> CA Lyon, 29 octobre 1970, *préc.*, *supra.*, n° 611, note 1066.

**638.** D'après l'article 716, l'inventeur acquiert la moitié du trésor découvert dans le fonds d'autrui, l'autre moitié appartient au propriétaire du fonds qui a le droit d'accession ou occupation<sup>1146</sup>.

**639.** En tout cas, il est certain que l'inventeur, qui n'est pas le propriétaire du sol ou du meuble qui le renferme, ne peut pas avoir le droit d'accession du trésor trouvé. Mais, la doctrine n'est pas unanime sur le fondement du droit reconnu à l'inventeur. Certains auteurs font appel au droit d'occupation<sup>1147</sup>. Selon M. C. Larroumer<sup>1148</sup>, le droit de l'inventeur peut être contesté par le *verus dominus*<sup>1149</sup> qui ne se manifeste pas. Si le propriétaire de trésor prouve la réalité de son droit de propriété, l'action en revendication lui est ouverte et il pourra ainsi paralyser l'acquisition de la propriété par l'inventeur du trésor. La chose découverte dans ce cas ne constitue en réalité qu'une épave<sup>1150</sup> car elle manque un élément de la définition du trésor<sup>1151</sup>. De plus, l'inventeur n'est pas nécessairement celui qui le premier a appréhendé le trésor, mais celui qui l'a découvert alors que l'occupation suppose l'appréhension manuelle<sup>1152</sup>.

D'après J. Carbonnier, le droit reconnu à l'inventeur ne serait qu'un don de fortune, un bienfait de la loi, un produit du travail<sup>1153</sup>. L'acquisition de sa part par l'inventeur peut être un produit du travail, la découverte étant due au hasard.

---

<sup>1146</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 628 et s.

<sup>1147</sup> Ch. ATIAS, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 332 ; M. L. MATHIEU, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 355 ; F. TERRE, Ph. SIMLER, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 420.

<sup>1148</sup> Ch. LARROUMET, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 964.

<sup>1149</sup> V. *supra*, n<sup>o</sup> 618, note 1094.

<sup>1150</sup> Sur la distinction du trésor de l'épave, V. *infra*, n<sup>o</sup> 656.

<sup>1151</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 617 et s.

<sup>1152</sup> J. CARBONNIER, *op. cit.*, n<sup>os</sup> 904 et 909 ; G. MARTY, P. RAYNAUD, P. JOURDAIN, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 416.

<sup>1153</sup> J. CARBONNIER, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 909.

La trouvaille de l'inventeur pourrait être une chance rétribuée. L'attribution de la moitié du trésor à l'inventeur rappelle le prix de la découverte, le remboursement des frais de labours, travaux et semences au tiers sans lequel des fruits n'existeraient pas<sup>1154</sup>.

**640.** En somme, aucune explication juridique n'apparaît entièrement satisfaisante pour fonder le droit du propriétaire du fonds ou celui de l'inventeur. Simplement, les deux modes d'acquisition du trésor jouent distinctement et disjointement au profit de bénéficiaires différents. D'un côté la part acquise *jure inventionis*<sup>1155</sup>, de l'autre la part acquise *jure soli*<sup>1156</sup>. Le législateur organise une dévolution équitable du don de fortune qu'est le trésor<sup>1157</sup>. Le partage du trésor se fait en principe en nature. Si celui-ci est impossible, il faut procéder à une vente et au partage du prix<sup>1158</sup>.

## **§ 2. Dans le droit vietnamien**

**641.** Dans le droit vietnamien, parce que le trésor n'existe pas, sa notion n'est pas définie (1). En revanche, l'article 240 du Code civil vietnamien contient une disposition concernant l'acquisition de la propriété de choses cachées ou enfouies (2) considérées comme le trésor dans le droit français.

### ***1. La notion du trésor***

**642.** Différemment du droit français, le droit vietnamien ne mentionne pas le trésor dans son système juridique. Mais, dans le Code civil vietnamien, les trois articles 239, 240 et 241 touchent les choses sans maître ou dont le propriétaire n'est pas identifiable, les choses enfouies ou englouties et les choses égarées. L'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 239 du Code déclare qu'est sans maître la chose sur laquelle le propriétaire a renoncé à son

---

<sup>1154</sup> F. ZENATI-CASTAING, T. REVEL, *op. cit.*, n° 20.

<sup>1155</sup> V. *supra*, n° 630.

<sup>1156</sup> *Ibid* ; G. CORNU, *op. cit.*, n° 127 ; G. MARTY, P. RAYNAUD, P. JOURDAIN, *op. cit.*, n° 416.

<sup>1157</sup> F. ZENATI-CASTAING, T. REVET, *op. cit.*, n° 18.

<sup>1158</sup> CA Rouen, 2 mai 1990, *préc.*, *supra.*, n° 621, 1106.



droit de propriété. Ce ne sont pas les *res nullius*<sup>1159</sup>, qui ne sont pas appropriées mais demeurent appropriables, dans le droit français. La chose sans maître dans le Code civil vietnamien a un propriétaire mais il abdique volontairement sa propriété. Cette définition rappelle les *res derelictae*<sup>1160</sup> dans le droit français. La chose sans maître dans le droit vietnamien n'est donc pas le trésor en droit français.

**643.** L'alinéa 2 de l'article 239 du Code civil vietnamien, qui touche les choses dont le propriétaire n'est pas identifiable, fait penser au trésor dans le droit français. Cependant, d'une part, il manque de caractère caché ou enfoui soit volontairement soit involontairement du trésor<sup>1161</sup>. D'autre part, pour l'attribution de la chose, la loi ne donne pas la propriété de la totalité ou la moitié de la chose à l'inventeur, mais elle demande que celui qui a découvert la chose dont le propriétaire n'est pas identifiable informe obligatoirement de sa découverte le Comité populaire de commune ou le poste de police le plus proche ou remette la chose auxdits organes qui procéderont à la publicité de la découverte et rechercheront le propriétaire. En raison de ce texte, la chose dont le propriétaire n'est pas identifiable dans l'alinéa 2 de l'article 239 du Code civil vietnamien est une notion similaire de l'épave, plutôt que du trésor<sup>1162</sup>.

**644.** En outre, sûrement, les choses égarées dans l'article 241 du Code civil vietnamien ne sont pas le trésor du droit français à cause des caractères insuffisants de ce dernier. Enfin, parce que les choses englouties dans l'article 240 du Code considérées comme les épaves maritimes dans le droit français, seule la chose cachée ou enfouie dans l'article 240 du même article peut être observée comme le trésor en droit français. Mais, différemment du droit français, d'après ce texte, la chose cachée ou enfouie peut être la chose sans maître ou dont le propriétaire n'est pas identifiable. Nonobstant le silence de la loi, ce ne sont pas les immeubles. Comme le droit français, au Vietnam, conformément l'article 16 du décret du gouvernement n° 96/2009/NĐ-CP du 30 octobre

---

<sup>1159</sup> V. *infra*, n° 649 et s.

<sup>1160</sup> V. *infra*, n° 649, note 1168.

<sup>1161</sup> V. *supra*, n° 615.

<sup>1162</sup> V. *infra*, n° 672 et s.

2009<sup>1163</sup>, cette chose est découverte par le pur effet du hasard. Contrairement du droit français, le droit de propriété sur cette chose cachée ou enfouie après sa découverte est réglé non seulement par le droit civil mais aussi la loi particulière.

## ***2. L'attribution du trésor***

**645.** D'après l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 187 du Code civil vietnamien, celui qui a découvert les choses cachées ou enfouies doit en informer le propriétaire ou les lui restituer sans délai. S'il est impossible d'identifier le propriétaire, cette personne doit en informer le comité populaire de commune ou le poste de police le plus proche ou toute autre autorité publique compétente conformément à la loi. L'inventeur a le droit de possession de la chose à compter de sa découverte jusqu'à sa remise au propriétaire ou à l'autorité publique compétente. Si la chose cachée ou enfouie est une chose sans maître ou dont le propriétaire n'est pas identifiable, selon l'alinéa 2 de l'article 239 du Code civil vietnamien, car elle est la chose mobilière, après le délai d'un an à compter de la publicité de la découverte, l'attribution de propriété de la chose sera traitée. Aux termes de l'article 240 du Code civil vietnamien, après le règlement des frais de recherche et de conservation, si la chose découverte est un bien historique ou culturel, elle devient propriété de l'État, l'auteur de la découverte ayant droit à une récompense pécuniaire conformément à la loi. Cette récompense est précisée dans l'article 16 du décret du gouvernement n° 96/2009/NĐ-CP du 30 octobre 2009 relatif au règlement de biens cachés ou enfouis, engloutis qui sont découverts ou trouvés sur la terre, les îles et région maritimes du Vietnam. Au contraire, si la chose découverte n'est pas un bien historique ou culturel mais a une valeur pécuniaire inférieure ou égale au montant de dix mois de salaire minimum fixé par l'Etat<sup>1164</sup>, l'auteur de la découverte devient le propriétaire de la chose. Si celle-ci a une valeur pécuniaire supérieure au montant de dix mois de salaire minimum fixé par l'Etat, l'auteur de la découverte a droit à une somme correspondant à dix mois de salaire minimum fixé par l'Etat et à cinquante pour cent de la part de valeur

---

<sup>1163</sup> C'est le décret relatif le règlement de biens cachés ou enfouis, engloutis qui sont découverts ou trouvés sur la terre, les îles et région maritimes du Vietnam.

<sup>1164</sup> Le salaire minimum généralement réalisé à partir du 1 mai 2012 est 1.050.000 dông vietnamien (V. art. 1 du décret n° 31/2012/ NĐ-CP du 12/04/2012 du gouvernement fixant le salaire minimum général).

dépassant le montant de dix mois de salaire minimum, le reste allant à l'État. Très particulièrement, si l'inventeur trouve l'objet caché ou enfoui sur le fonds appartenant à son usage<sup>1165</sup>, on peut dire que celui-ci acquiert le propriétaire de ce trésor par le droit d'accession.

**646.** En conclusion, il est difficile de trouver la notion de trésor dans le droit vietnamien. La chose cachée ou enfouie est observée comme le trésor mais n'est pas totalement similaire du trésor dans le droit français. Bien que cette chose ait des caractères du trésor, l'attribution de sa propriété est, en effet, proche de celle de l'épave terrestre plutôt que du trésor dans le droit français. En comparaison avec la France, le trésor n'est pas une notion juridique, il n'est qu'une notion pratique au Vietnam.

---

<sup>1165</sup> Parce que la terre au Vietnam appartient à la propriété public (V. art. 200 C. civ. vn.), nul ne peut avoir sa propriété mais l'individu n'a que le droit de son usage.

## Section II. Les épaves

**647.** Dans le droit français, les épaves sont définies et réglées non seulement par le droit civil mais aussi par des lois particulières (§ 1). Différemment du droit français, il n'existe que les notions similaires des épaves en raison de leur déchéance dans le droit vietnamien (§ 2).

### § 1. Dans le droit français

**648.** Aux termes de l'article 717 du Code civil français, à l'opposé du régime des épaves réglé notamment par des lois particulières (2), sa notion est précisée dans le Code et différente des notions voisines (1).

#### 1. La notion des épaves

**649.** L'épave ici est un terme juridique (a) qui diffère des notions voisines telles que les *res communes*<sup>1166</sup>, les *res nullius*<sup>1167</sup>, les *res derelictae*<sup>1168</sup> et le trésor<sup>1169</sup> (b).

#### a. La définition des épaves

**650.** Le terme épave, dans le vocable juridique, n'a pas la même signification que dans la langue courante. Il ne faut pas, à cet égard, seulement considérer les épaves maritimes, car une épave est tout objet mobilier trouvé dont le propriétaire n'est pas identifié. Selon Cl.-J. Ferrière, il faudrait voir l'origine de ce mot dans le participe

---

<sup>1166</sup> Choses communes (V. **Locutio**, *Res communes* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=6249>> (consulté le 27/03/2012) ; V. *infra*, n° 653.

<sup>1167</sup> Les choses de nul ou n'appartenant à personne (**Locutio**, *Res nullius* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=5150>> (consulté le 27/03/2012) ; V. *infra*, n° 654.

<sup>1168</sup> Choses abandonnées (**Locutio**, *Res derelictae* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=5128>> (consulté le 27/03/2012) ; V. *infra*, n° 655.

<sup>1169</sup> V. *supra.*, n° 608 et s.

*expavefacta*<sup>1170</sup>. Il donnait également une autre étymologie que le terme épave viendrait, peut-être, du grec *adespota*, qui veut dire les choses mobilières égarées dont on ignore la propriété<sup>1171</sup>. Ce terme désigna, tout d'abord, les animaux domestiques qui, sous l'empire de la frayeur, quittaient leur troupeau pour s'enfuir à travers la campagne. Plus tard, les épaves sont proprement les bêtes épouvantées et égarées et généralement, signifient toutes choses perdues<sup>1172</sup>. Pour Renaudon, ce serait un dérivé de l'allemand *span* qui signifie une chose douteuse et incertaine<sup>1173</sup>.

**651.** Aujourd'hui, une seule disposition à l'article 717 du Code civil français définit l'épave. L'alinéa 1<sup>er</sup> du texte vise spécialement aux épaves maritimes en précisant que les droits sur les effets jetés à la mer, sur les objets que la mer rejette, de quelque nature qu'ils puissent être, sur les plantes et herbages qui croissent sur les rivages de la mer, sont aussi réglés par des lois particulières. Le second alinéa dudit article dispose qu'il en est de même des choses perdues dont le maître ne se représente pas. Ce texte vise ainsi la non-représentation actuelle du propriétaire de l'épave, sans nier que ce propriétaire soit susceptible de réapparaître un jour, sans affirmer qu'il soit impossible à connaître ni même simplement inconnu<sup>1174</sup>.

La définition posée à l'article 717 du Code civil français peut paraître ambiguë. Dans la dernière phrase, s'il y a eu un propriétaire, il s'agissait d'un bien abandonné qui est différent de l'épave. En revanche, cette définition a l'avantage de donner le cadre

---

<sup>1170</sup> **CL.-J. FERRIÈRE**, *Dictionnaire de droit et de pratique*, Tome premier, Paris : Au Palais, 1740, V. épaves, p. 844 et s.

<sup>1171</sup> *Ibid.*

<sup>1172</sup> **CH. LOYSEAU**, *Traité des Seigneuries*, Paris, 1609, p. 315.

<sup>1173</sup> **RENAUDON**, *Dictionnaire des fiefs et des droits seigneuriaux*, Paris, 1765, V. épaves, p. 266 et s.

<sup>1174</sup> **J. VANDAMME**, « Contribution à l'étude de la revendication des épaves terrestres », *RTD civ.* 1943, p. 157, n° 5.

géographique aussi bien que juridique de la chose<sup>1175</sup>. Tels sont les deux seuls alinéas du Code civil sur cette importante question<sup>1176</sup>.

Par conséquent, l'épave peut être définie comme une chose mobilière actuellement soustraite à l'emprise de son maître tel que le propriétaire, le possesseur ou le détenteur, dès lors que le dépouillement du maître se limite au *corpus* à l'exclusion de l'*animus*<sup>1177</sup>. L'épave est donc le bien mobilier sur lequel ne s'exerce plus aucun contrôle, sans que pourtant le propriétaire ait renoncé à toute prétention sur le bien qui a seulement échappé à son contrôle<sup>1178</sup>.

## **b. Les distinctions des épaves avec les notions voisines**

**652.** Pour mieux appréhender la notion d'épave, il faut distinguer celle-ci avec les notions voisines. Cette distinction est capitale tant pour délimiter son domaine d'application *stricto sensu*<sup>1179</sup> qu'au point de vue de l'acquisition de la propriété.

**653.** Tout d'abord, il ne faut pas confondre les épaves avec les *res communes*<sup>1180</sup>. Comme leur nom le laisse entendre, d'après l'article 714 du Code civil français, les choses communes sont des choses qui n'appartiennent à personne et dont l'usage est commun à tous. Ces choses n'appartiennent à personne, mais appartiennent à tout le monde. Par exemple, le soleil, l'eau de la mer, les eaux courantes, l'air... qui sont tombées dans le domaine public. Ces choses, par leur nature, ne peuvent faire l'objet d'appropriation privée et ne peuvent être assimilées à des épaves. Pour Ch. Larroumet, sans doute qu'il peut y avoir une appropriation partielle. En réalité, il n'en est rien.

---

<sup>1175</sup> **J. MALABARD**, *La notion d'épave*, Thèse Paris, 1939, p. 19.

<sup>1176</sup> **A. BOUZON-ROULLE**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 717, Fasc. unique, 19 mars 2008, n° 3.

<sup>1177</sup> **J. VANDAMME**, *op. cit.*, n° 3 et 5.

<sup>1178</sup> **E. du PONTAVICE**, *Les épaves maritimes, aériennes et spatiales en droit français*, Thèse, Paris : LGDJ, 1961, n° 65.

<sup>1179</sup> V. *supra*, n° 579, note 1020.

<sup>1180</sup> V. **Ch. ATIAS**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 714, Fasc. unique, 26 juillet 2011.

C'est leur usage au profit de tous qui est possible, comme l'énonce l'article 714, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil. Cet usage ne manifeste pas de véritable appropriation, dans la mesure où la chose est inépuisable<sup>1181</sup>.

**654.** Par ailleurs, les épaves sont également différentes des *res nullius*<sup>1182</sup> car ne sont pas appropriées mais demeurent appropriables. Sont envisagés sous cette dénomination les produits de la mer, tels que les poissons. Selon G. Proutière-Maulion, la création d'un régime juridique visant à encadrer les pratiques de pêche et protéger les stocks de poissons empêche désormais de parler de *res nullius* à leur sujet et propose un concept nouveau, celui de *res collectivis*<sup>1183</sup>.

Les *res nullius* comprennent également les coquillages ramassés sur son bord, ainsi que les plages dont l'usage libre et gratuit par le public constituant la destination fondamentale<sup>1184</sup> ou les animaux sauvages sur terre. Mais, sont exclus les volailles et autres animaux de basse-cour qui se sont enfuies dans les propriétés voisines<sup>1185</sup> et les essaims d'abeilles qui sont soumis au droit de suite de leur propriétaire ou sont attribués au propriétaire du terrain sur lequel ils se fixent et deviennent immeubles par destination<sup>1186</sup>.

A la différence des épaves, les *res nullius* n'ont pas, par principe, fait l'objet d'appropriation privée tout en étant susceptibles d'être appropriées, par le mécanisme de l'occupation<sup>1187</sup>.

---

<sup>1181</sup> Ch. LARROUMET, *op. cit.*, n° 967.

<sup>1182</sup> V. *supra*, n°s 649, note 1167 et s.

<sup>1183</sup> G. PROUTIERE-MAULION, « Contribution à la notion juridique de bien » in L'évolution de la nature juridique du poisson de mer : *D. 2000*, chron. p. 647.

<sup>1184</sup> Article L. 321-9 du Code de l'environnement français.

<sup>1185</sup> Article L. 211-4 Code rural et de la pêche maritime.

<sup>1186</sup> V. *supra*, n° 322.

<sup>1187</sup> V. R. TORTAT, *L'occupation en droit civil français*, Thèse, Bordeaux, 1955.

**655.** De plus, il est nécessaire de distinguer l'épave de choses abandonnées ou *res derelictae*<sup>1188</sup> qui indiquent les choses sans maître et demande une abdication volontaire de la propriété. Doctrinalement, pour qu'une chose soit tenue pour abandonnée, il faut une certitude quant à la volonté de l'ancien propriétaire de se défaire de la chose<sup>1189</sup>. D'une manière générale, l'abandon se caractérise par la perte conjuguée de l'*animus domini*<sup>1190</sup> et du *corpus*<sup>1191</sup>, alors que la perte du seul *corpus*<sup>1192</sup> correspond à la qualification d'épave. L'abandon implique la perte du *corpus*, il s'agit que le propriétaire n'ait plus l'emprise matérielle. Mais, la perte du *corpus* ne suffit pas, il faut encore que le propriétaire ait l'intention de ne plus se comporter comme un propriétaire, c'est-à-dire la volonté d'abdiquer tout droit de propriété et de laisser le bien à l'occupation des tiers. La doctrine est unanime aujourd'hui quand elle considère que pour que la qualification de *res derelictae*<sup>1193</sup> puisse être appliquée, il importe que la volonté d'abandon soit effective et incontestable<sup>1194</sup>.

En outre, l'abandon de propriété doit être total et absolu. Par exemple, ce n'est pas le cas où un artiste jette les morceaux de ses toiles qu'il a lacérées parce que l'intention d'abandonner porte uniquement sur la matière, non sur l'œuvre elle-même<sup>1195</sup>. L'élément moral de l'acte d'abandon distingue justement la *res derelictae* de l'épave<sup>1196</sup>. Il est donc important de savoir si une chose trouvée a été égarée ou, au

---

<sup>1188</sup> V. *supra*, n° 649, note 1168.

<sup>1189</sup> Y. STRICKLER, *op. cit.*, n° 72.

<sup>1190</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 189 et s.

<sup>1191</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 184 et s.

<sup>1192</sup> *Ibid.*

<sup>1193</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 649 et s.

<sup>1194</sup> V. H. et L. MAZEAUD, J. MAZEAUD, F. CHABAS, *Leçon de droit civil*, Tome I, Premier volume, *Introduction à l'étude du droit*, Paris : Montchrestien, 11<sup>e</sup> éd. par F. CHABAS, 1996, p. 343.

<sup>1195</sup> T. civ. Seine, 15 novembre 1927 : *DP* 1928, 2, p. 89, note M. NAST.

<sup>1196</sup> CA Rouen, app. corr., 30 juin 1949, *préc.*, *supra.*, n° 615, note 1082.



contraire, abandonnée volontairement<sup>1197</sup>. Hormis l'abandon proprement dit, les autres cas de délaissement d'une chose justifient l'application du régime de la possession. Cela autorise le *verus dominus*<sup>1198</sup> à revendiquer la chose tant que n'a pas joué la prescription acquisitive. A côté de la recherche de l'intention qui a animé le propriétaire au moment où il a perdu le *corpus*, il convient également de tenir compte de la nature, la valeur de la chose, voire du lieu de sa découverte<sup>1199</sup>. La jurisprudence avait refusé de considérer comme « abandonnés » des papiers et documents déposés dans une étude de notaire. L'enveloppe a donc dû être restituée aux héritiers du destinataire<sup>1200</sup>.

A l'époque napoléonienne, l'abandon revêtait un caractère exceptionnel. Cet acte s'est répandu aujourd'hui dans le quotidien des citoyens en raison du développement accru de la société de consommation. Depuis la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux<sup>1201</sup>, les *res derelictae* sont soumises à la définition juridique du déchet et aux diverses réglementations relatives à l'abandon des déchets. L'article 1 de la loi<sup>1202</sup> dispose qu'est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon. Le dessaisissement matériel de la chose qui qualifie le déchet doit être donc volontaire. Si non, il n'y a pas de déchet, mais d'épave. La dernière est la chose faisant l'objet d'une

---

<sup>1197</sup> CA Rouen, 5 mars 1974 : *Gaz. Pal.* 1974, 2, 728, à propos de l'affaire dite de la « boule de Moulins ».

<sup>1198</sup> Véritable propriétaire (V. **Locutio**, *Verus dominus* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=6321>> (consulté le 05/04/2012).

<sup>1199</sup> CA Rennes, 4 juin 1923 : *Gaz. Pal.* 1923, 2, 437.

<sup>1200</sup> Cass. crim., 25 octobre 2000 : *JurisData* n° 2000-006853 ; **P. MISTRETTA**, « Le cadavre, le voleur, et le droit pénal », *JCP G 2001*, II, 10566.

<sup>1201</sup> JO du 16 juillet 1975.

<sup>1202</sup> Codifié Code de l'environnement français, art. L. 541-1.

dépossession fortuite et toujours appropriée qui peut être revendiquée par son propriétaire dans les conditions de l'article 2276, alinéa 2 du Code civil.

**656.** Finalement, il faut distinguer l'épave du trésor qui est déjà évoqué ci-dessus<sup>1203</sup>. Selon l'article 716 alinéa 2 du Code civil français, le trésor est toute chose cachée ou enfouie sur laquelle personne ne peut justifier sa propriété, et qui est découverte par le pur effet du hasard. A la différence du trésor, les épaves ne sont ni cachées, ni enfouies. La majorité de la doctrine considère que le trésor doit avoir été volontairement caché ou enfoui<sup>1204</sup>. Cela permet de le distinguer de l'épave qui est une chose mobilière perdue accidentellement par son propriétaire. Il s'ensuit que le propriétaire est susceptible de se révéler un jour<sup>1205</sup>. Si la notion d'épave est proche de celle de trésor, il convient de distinguer l'une de l'autre sur un élément de fait précis selon lequel l'épave est une chose qu'une personne a perdue et il n'est pas vraisemblable qu'elle en ait voulu abdiquer la propriété<sup>1206</sup>. Ce sont les circonstances qui attestent que la chose a de toute évidence un maître. Mais, elle a été égarée et sa propriété est privée par le premier venu.

### **c. Les caractères des épaves**

**657.** L'épave est un bien mobilier corporel isolé susceptible d'une appropriation exclusive, involontairement soustraite à l'emprise de son propriétaire.

**658.** Tout d'abord, il est incontestable que les épaves ne peuvent être immeubles, car, aux termes de l'article 717, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil français, elles sont des objets jetés à la mer, rejetés par elle, pas les choses perdues précisées dans l'alinéa 2 du même

---

<sup>1203</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 608 et s.

<sup>1204</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 615 et s ; V. également **J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI, S. CIMAMONTI**, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 239.

<sup>1205</sup> Sur la distinction de l'épave et du trésor, V. également CA Rouen, app. corr., 30 juin 1949, *préc.*, *supra.*, n<sup>o</sup> 615, note 1082.

<sup>1206</sup> **R. J. POTHIER**, *Traité du droit de domaine de propriété*, Tome premier, Paris : Chez Debure père, 1807, n<sup>o</sup> 67.

article. Cette exclusion des immeubles résultant de l'article 717 du Code civil concerne les épaves maritimes et les épaves terrestres.

**659.** Puisque les épaves sont des choses mobilières isolées, une universalité ne pourra jamais appartenir à cette catégorie juridique. Bien plus, un meuble compris dans une succession en déshérence, ne peut être approprié par un particulier. Selon la nouvelle rédaction de l'article 539 du Code civil, les biens des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées appartiennent à l'Etat<sup>1207</sup>.

**660.** Enfin, la renonciation à la propriété de l'épave n'est pas la motivation de la dépossession du propriétaire. La dépossession peut être fortuite ou inconsciente. Il faut que le propriétaire perde par mégarde ou négligence son bien. Cependant, en se séparant d'une chose, on ne fait pas toujours abandon de propriété. Par exemple, un capitaine fait jeter des ancres, des filets, des pièces de bois à la mer, parce que le navire est trop lourdement chargé. Les objets jetés à la mer pour alléger le navire ont été considérés comme des épaves maritimes bien qu'il se dépossède consciemment. Certaines circonstances exceptionnelles, en effet, peuvent justifier une dépossession volontaire, sans pour autant abdiquer la propriété. Ainsi, les choses délaissées au cours de l'exode ou pour faits de guerre sont des épaves dont le maître a consciemment renoncé à la maîtrise, quoique de mauvais gré et contraint par la force majeure<sup>1208</sup>. Partant, la perte de la maîtrise peut être inconsciente ou consciente, mais, il suffit qu'elle soit involontaire, c'est-à-dire que le propriétaire n'ait pas voulu abdiquer la propriété pour que l'objet soit qualifié d'épave. Les épaves ont donc un maître et ne s'acquièrent pas, en principe, par occupation<sup>1209</sup>. Ainsi, sauf les circonstances très particulières<sup>1210</sup>, elles ne sont pas appropriées par accession. Elles ne sont pas attribuées immédiatement à l'inventeur car le véritable propriétaire peut les revendiquer.

---

<sup>1207</sup> L'article fut modifié par la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (V. JO du 17 août 2004).

<sup>1208</sup> **J. VANDAMME**, *op. cit.*, n° 2.

<sup>1209</sup> V. *supra*, n°s 652 et s ; **A. BOUZON-ROULLE**, *op. cit.*, n°s 4 et s ; **P. COURBE**, *op. cit.*, p. 155.

<sup>1210</sup> V. *infra*, n° 670.

## **2. Les régimes des épaves**

**661.** Les épaves sont classées en trois catégories selon le lieu de leur découverte. Ce sont les épaves terrestres (d), les épaves maritimes (a) et les épaves fluviales (b). Les épaves aériennes sont une autre sorte supplémentaire spécialement caractérisées par leur provenance (c). Sauf les épaves terrestres, selon l'article 717 du Code civil français, le régime des épaves est réglé par des lois particulières.

### **a. Les épaves maritimes**

**662.** Les épaves maritimes proviennent de naufrage ou de jet de marchandises à la mer où le navire est en danger. Conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 717 du Code civil français, leur attribution est régie par les lois particulières. La réglementation des épaves maritimes relève notamment de la loi n° 61-1262 du 24 novembre 1961 relative à la police des épaves maritimes<sup>1211</sup> et le décret n° 61-1547 du 26 décembre 1961 fixant le régime des épaves maritimes<sup>1212</sup>, plusieurs fois modifiés<sup>1213</sup>. Ces règlements tendent à organiser le sauvetage et la sauvegarde de l'épave, ainsi que l'avertissement du propriétaire, soit par notification s'il est connu, soit par publicité. A défaut de la revendication pendant un délai de trois mois à partir de l'avertissement du propriétaire, il est procédé à la vente. Le prix est acquis au Trésor public à l'expiration d'un délai de cinq ans après la vente ou même immédiatement en cas de déchéance du propriétaire ou d'abandon. Le sauveteur ne peut prétendre qu'à une rémunération assortie d'un privilège<sup>1214</sup>.

### **b. Les épaves fluviales**

---

<sup>1211</sup> JO du 25 novembre 1961.

<sup>1212</sup> JO du 12 janvier 1962.

<sup>1213</sup> **A. BOUZON-ROULLE**, *op. cit.*, n° 29.

<sup>1214</sup> CA Bastia, 23 janvier 1968, *D. 1968*, p. 370.

**663.** La notion d'épave fluviale<sup>1215</sup> consiste dans tous les objets trouvés, présents dans le domaine public fluvial<sup>1216</sup>. A l'exception des navires, les épaves sont fluviales même si elles sont d'origine maritime. C'est le cas des épaves trouvées dans les cours d'eau et canaux avec embouchure sur mer ou océan. Cependant, la distinction entre épaves fluviales et épaves maritimes est établie non pas par leur nature propre, mais par la nature physique du lieu de leur découverte<sup>1217</sup>. La détermination séparative de la mer et du fleuve résulte en ce que toute épave trouvée en delà a le caractère maritime et celle trouvée en deçà est fluviale<sup>1218</sup>.

**664.** En vertu de l'Ordonnance sur les eaux et forêts d'août 1669<sup>1219</sup>, les objets trouvés dans le domaine public fluvial sont attribués en totalité à l'État quand ils ne sont pas réclamés par leur propriétaire. Ils sont vendus par le service des Domaines dans le mois de leur découverte et le prix est acquis à l'État lorsque, dans un nouveau délai d'un mois, aucune réclamation n'a été formulée.

### **c. Les épaves aériennes**

**665.** L'épave aérienne, qui se définit par sa seule provenance et non par le lieu de sa découverte, est différente de l'épave maritime déterminée, au contraire, par le lieu de sa découverte et non par sa provenance. D'une part, l'épave aérienne peut être découverte dans les airs, sur terre, en mer, dans un lac, d'autre part, il faut qu'elle provienne d'un aéronef et qu'elle soit tombée de l'espace. Les épaves aériennes ont été définies, de la sorte, comme tout objet mobilier corporel susceptible d'une appropriation exclusive, sur

---

<sup>1215</sup> Sur la notion d'épave fluviale, V. aussi CA Rouen, 1<sup>re</sup> chambre, 5 mars 1974, *JCP* 1974, II, 17739.

<sup>1216</sup> Il s'agit des biens trouvés dans le cours d'eau navigable et flottable (V. *supra*, n<sup>os</sup> 257 et s). Sur la consistance du domaine public fluviale : V. l'article 1 du Code du domaine public fluviale.

<sup>1217</sup> **J. BROCARD**, *L'épave de navire et son renflouement*, Thèse pour le doctorat en droit, Paris : 1950, p. 5, 7 et 8.

<sup>1218</sup> Sur la question de savoir où s'arrête le rivage de la mer à l'embouchure des fleuves, pour faire place à la rive du fleuve : V. **M. HAURIOU**, *Précis de droit administratif et de droit public*, Paris : Dalloz, 12<sup>e</sup> éd., 2002, p. 835, note 103.

<sup>1219</sup> Art. 16 et 17.

lequel ne s'exerce aucun acte de possession, tombé de l'élément aérien et présumé provenir d'un aéronef<sup>1220</sup>. La jurisprudence française, qui se fonde sur la définition donnée par le Code de l'aviation civile français, considère que sont des aéronefs, tous les appareils capables de s'élever ou de circuler dans les airs<sup>1221</sup>.

**666.** A côté du Code de l'aviation civile français, il n'existe aucune réglementation spécifique aux épaves aériennes. Les règles relatives aux épaves maritimes s'appliquent seules aux épaves d'aéronefs trouvés en mer ou sur le littoral maritime. Jusqu'en 2001, aux termes de l'article R. 142-1 du ledit Code, toute personne qui trouvait une épave d'aéronef, devait en faire la déclaration à l'autorité municipale dans les quarante-huit heures de la découverte. Cependant, il est abrogé par le décret n° 2001-1043 du 8 novembre 2001 relatif aux enquêtes techniques sur les accidents et les incidents dans l'aviation civile et modifiant le Code de l'aviation civile (deuxième partie : Décrets en Conseil d'État)<sup>1222</sup>. Aujourd'hui, toute personne qui découvre une épave ou un élément d'aéronef doit en faire la déclaration sans délai au service de police ou de gendarmerie le plus proche. Au contraire, selon l'article R. 741-1 dudit Code, le fait d'une personne, ayant découvert une épave ou un élément d'aéronef, de ne pas faire la déclaration prescrite, est puni de l'amende prévue pour les contraventions de 2e classe.

#### **d. Les épaves terrestres**

**667.** Les épaves terrestres sont nombreuses et leur importance ne cesse de s'accroître<sup>1223</sup>. Elles se rapportent exclusivement à tous les objets perdus ou oubliés dans divers lieux publics. La catégorie juridique d'épaves terrestres comprend plus particulièrement tous les objets trouvés sur terre et ceux qui ont été enfouis involontairement. Appartiennent à cette catégorie, tous les objets trouvés dans des cours

---

<sup>1220</sup> **E. du PONTAVICE**, *Les épaves maritimes, aériennes et spatiales en droit français*, Thèse, Paris : LGDJ, 1961, n° 477.

<sup>1221</sup> Article L. 110-1 du Code de l'aviation civile, abrogé par Ordonnance n° 2010-1307 du 28 octobre 2010, article 7.

<sup>1222</sup> JO du 11 novembre 2001.

<sup>1223</sup> **A. BOUZON-ROULLE**, *op. cit.*, n° 7.

d'eau ni navigables ni flottables avec trains ou radeaux et dans les étangs ou lacs qui ne sont pas traversés par un cours d'eau navigable ou flottable avec train ou radeaux. De plus, les épaves terrestres sont celles aériennes et spatiales trouvées sur terre.

**668.** L'épave terrestre, étant approprié, n'est pas susceptible d'occupation acquisitive<sup>1224</sup> et peut être revendiquée par son propriétaire sous réserve de l'application des modes d'acquisition de la propriété des biens meubles. A la différence des épaves maritime, fluviales et aériennes pour lesquelles un régime particulier susvisé a été organisé, il n'existe pas de règles spéciales pour les épaves terrestres. Elles sont donc soumises au droit commun qu'altère la réglementation administrative. Mais, dans certain nombre de cas, des statuts spéciaux sont prévus, c'est aussi le sens de la disposition de l'article 717, alinéa 2 du Code civil français.

**669.** Les épaves terrestres régies par les lois particulières sont les objets abandonnés chez les transporteurs, dans les gares, les musées, chez les hôteliers, les artisans, etc. En premier lieu, à titre d'exemples, il faut citer les effets laissés sans réclamation dans les greffes civils et criminels et dans les conciergeries. Ils sont vendus au profit de l'Etat, mais le propriétaire peut réclamer le prix pendant trente ans<sup>1225</sup>. En second lieu, en vertu de la loi du 31 mars 1896, les épaves terrestres relatives aux objets abandonnés ou laissés en gage par les voyageurs aux aubergistes ou hôteliers peuvent être vendues six mois après le départ du voyageur et après le paiement de ce qui est dû. Le surplus éventuel sera acquis au Trésor dans les deux ans s'il n'y a eu, dans l'intervalle, de réclamation de la part du propriétaire, de ses représentants ou de ses créanciers. En fin, sont visés les animaux fugitifs, par exemple, les chiens et les chats en état de divagation précisés par les articles L. 211-22 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

---

<sup>1224</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 652 et s ; n<sup>o</sup> 660, note 1209.

<sup>1225</sup> V. Ordonnance n<sup>o</sup>1829-02-22 du 22 février 1829 contenant des dispositions relatives aux effets mobiliers déposés dans les greffes à l'occasion des procès civils ou criminels définitivement jugés ; Ordonnance n<sup>o</sup>1831-06-09 du 9 juin 1831 contenant de nouvelles dispositions sur la vente des objets mobiliers déposés dans les greffes des cours et tribunaux.

**670.** En dehors des cas spéciaux, le droit commun ou le droit civil proprement dit s'applique aux épaves terrestres. A la différence de celui qui trouve un objet abandonné, l'inventeur d'une épave terrestre n'en devient pas immédiatement le propriétaire parce qu'il est un possesseur de mauvaise foi en sachant que cet objet perdu ne lui appartient pas. S'il prétend se l'approprier, il commet un vol. Dans beaucoup de communes, les règlements municipaux font obligation aux inventeurs d'objets perdus, par exemple, les bijoux ou portefeuilles trouvés dans la rue, de les déposer dans un bureau de l'administration où leur propriétaire peut aller les réclamer. Après un délai, généralement, d'un an et un jour, les objets non réclamés seront restitués à l'inventeur. Selon la plupart des auteurs contemporains<sup>1226</sup>, ce dernier ne devient pas propriétaire par cette restitution administrative, il n'est que le possesseur. Conformément à l'article 2276, alinéa 2 du Code civil français, le véritable propriétaire de l'épave peut la revendiquer pendant trois ans à compter du jour de sa perte. Mais, le délai de trois ans n'est pas un délai de prescription acquisitive<sup>1227</sup>. Puisque l'inventeur d'objet perdu sait que cette épave ne lui appartient pas, il est de mauvaise foi. Il ne devient donc que propriétaire par la prescription de trente ans. Très particulièrement, dans le cas où l'inventeur trouve l'objet perdu sur le fonds appartenant à sa propriété, on peut dire que celui-ci acquiert la propriété de cette épave par le droit d'accession<sup>1228</sup> selon le délai de prescription.

## **§ 2. Dans le droit vietnamien**

**671.** Dans le droit vietnamien, il n'existe pas la notion des épaves (1) mais les choses englouties et égarées aux articles 240 et 241 dans le Code civil peuvent être considérées comme les conceptions similaires des épaves en droit français (1). Ces objets sont réglés, à côté du droit civil, par les lois particulières(2).

---

<sup>1226</sup> P. COURBE, *op. cit.*, p. 156 ; Ph. MALAURIE, L. AYNES, *op. cit.*, n° 597 ; F. TERRE, Ph. SIMLER, *op. cit.*, n° 424.

<sup>1227</sup> Ph. MALAURIE, L. AYNES, *op. cit.*, n° 583.

<sup>1228</sup> V. également *supra*, n° 628 et s.



## ***1. La notion des épaves***

**672.** Selon le sujet déjà évoqué à propos de la notion de trésor<sup>1229</sup>, la nomination des épaves n'est pas précisée dans le droit vietnamien. Ici, les choses englouties et égarées aux articles 240 et 241 dans le Code civil vietnamien sont observées comme les épaves en droit français. Quoique le droit vietnamien ne donne pas leur définition, la recherche de ce qui se trouve entre les mots du texte<sup>1230</sup> nous permet de voir les caractères des épaves. Au contraire, les choses dont le propriétaire n'est pas identifiable dans l'article 239 du Code civil vietnamien, ayant le caractère de qualifier des épaves, n'en sont pas<sup>1231</sup>. Ce texte, en effet, ne propose qu'une règle commune appliquée aux articles suivants du même Code.

**673.** Différemment du droit français où les épaves ne peuvent qu'être les mobilières<sup>1232</sup>, les choses englouties dans le droit vietnamien comprennent les meubles et les immeubles aussi. Par exemple, les navires étant les immobiliers<sup>1233</sup>, ce sont les épaves aux termes de l'article 197, alinéa 1<sup>er</sup> du Code maritime Vietnamien. En somme, généralement, les choses englouties et égarées, regardées comme les épaves dans le droit français, sont également les biens corporels isolés susceptibles d'une appropriation

---

<sup>1229</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 642 et s.

<sup>1230</sup> **NGUYEN Ngoc Dien**, *L'analyse de texte de loi et la dissertation – Méthodes générales*, Université de Can Tho, 2000, p. 1.

<sup>1231</sup> V. *supra*, n<sup>o</sup> 643.

<sup>1232</sup> V. *supra*, n<sup>o</sup> 658.

<sup>1233</sup> En vertu de l'article 12 du décret n<sup>o</sup> 163/2006/ NĐ-CP du 29/12/2006 du gouvernement relatif aux transactions des sûretés, les hypothèques de navires doivent être inscrits en tant que les transactions des sûretés. Aux termes de l'article 346 du Code civil vietnamien en 1995, les hypothèques ne s'appliquent qu'aux immeubles. Les navires sont donc immobiliers d'après le droit civil en 1995. Récemment, l'article 342 du Code civil vietnamien en 2005, au contraire, permet les hypothèques non seulement pour les immeubles mais aussi pour les meubles. Simultanément, selon l'alinéa 1 de l'article 3 du Code maritime vietnamien, dans le cas où les relations juridiques concernent le droit de propriété des navires, la loi dont ceux-ci ont la nationalité est proposée. Cette disposition décide que les navires sont immobiliers au Vietnam.

exclusive, involontairement soustraites à l'emprise de son propriétaire. Leurs régimes respectent les lois spéciales, à côté du droit civil.

## **2. Les régimes des épaves**

**674.** Dans le droit vietnamien, les épaves fluviales, y compris tous les objets trouvés, présents dans le domaine public fluvial, et les épaves aériennes provenant d'un aéronef<sup>1234</sup> n'existent pas. En ce cas, le règlement commun à l'article 239 du Code civil vietnamien concernant l'acquisition des choses dont le propriétaire n'est pas identifiable peut s'appliquer à ces choses<sup>1235</sup>. Seules les deux catégories des épaves peuvent être trouvées expressément dans le droit vietnamien. Ce sont les choses englouties touchant les épaves maritimes et les choses égarées ou les épaves terrestres. L'acquisition de la propriété de choses englouties retrouvées est traitée par l'article 240 du Code civil<sup>1236</sup> et le chapitre XII du Code maritime vietnamiens.

**675.** Les épaves terrestres, en fin, sont réglées comme les choses égarées dans l'article 241 du Code civil vietnamien. Comme l'acquisition de la propriété de choses cachées ou enfouies déjà évoquée au sujet de trésor<sup>1237</sup>, d'après la loi, celui qui trouve une chose égarée et qui connaît l'identité de son propriétaire doit informer ce dernier de sa découverte ou lui restituer la chose. Si l'identité du propriétaire de la chose égarée est inconnue, l'auteur de la découverte est tenu soit d'en informer le Comité populaire de la commune ou le poste de police le plus proche soit de remettre la chose auxdits organes qui procéderont à la publicité de la découverte et à la recherche du propriétaire. Le Comité populaire ou le poste de police auquel la chose a été remise doit informer l'auteur de la découverte des résultats de la recherche du propriétaire. A l'expiration du

---

<sup>1234</sup> L'aéronef n'est pas défini dans la loi d'aviation civile vietnamienne. En ce cas, sa définition dans le droit français est donc acceptée. C'est-à-dire que sont des aéronefs, tous les appareils capables de s'élever ou de circuler dans les airs (V. *supra*, n° 665).

<sup>1235</sup> V. *supra*, n°s 643 et 645.

<sup>1236</sup> V. *supra*, n° 645.

<sup>1237</sup> *Ibid.*

délai d'un an à compter du jour où la publicité de la découverte a été faite, le propriétaire de la chose n'a pu être retrouvé ou si celui-ci ne s'est pas présenté pour la reprendre et que la chose a une valeur pécuniaire inférieure ou égale au montant de dix mois de salaire minimum fixé par l'Etat<sup>1238</sup>, la chose devient propriété de l'auteur de la découverte. Si la chose égarée a une valeur pécuniaire supérieure à dix mois de salaire minimum, l'auteur de la découverte a droit à une somme correspondante à dix mois de salaire minimum et, après règlement des frais de conservation, à cinquante pour cent de la part de valeur dépassant le montant de dix mois de salaire minimum, le reste allant à l'État. Si la chose égarée est un bien historique ou culturel, elle devient propriété de l'Etat à l'expiration du délai d'un an à compter de la publicité de la découverte restée sans effet, l'auteur de la découverte ayant droit à une récompense pécuniaire conformément à la loi<sup>1239</sup>. Ici, après un délai, si les objets non réclamés restitués à l'inventeur, celui-ci n'est que le possesseur dans le droit français<sup>1240</sup> tandis qu'en droit vietnamien, il deviendra leur propriétaire.

**676.** Pour les animaux étant les épaves terrestres et précisés dans le Code rural et de la pêche maritime en France<sup>1241</sup>, le droit civil vietnamien les observe séparément comme les animaux égarés et les règle dans le Code civil. Ce sont les articles 242 à 244 du Code concernant l'acquisition de la propriété du bétail ou d'animaux domestiques égarés, de volailles égarées et d'animaux aquatiques, mentionnées au sujet du droit du propriétaire sur les animaux au dessus<sup>1242</sup>.

**677.** En conclusion, la nomination de trésor et d'épave n'existe pas dans le système juridique vietnamien. Les choses cachées ou enfouies dans l'article 241 du Code civil vietnamien considérées comme le trésor en droit français ne sont qu'une observation

---

<sup>1238</sup> V. art. 1 du ledit décret n° 31/2012/NĐ-CP du 12/04/2012 du gouvernement vietnamien.

<sup>1239</sup> V. art. 16 du ledit décret n° 96/2009/NĐ-CP du 30 octobre 2009 du gouvernement vietnamien.

<sup>1240</sup> V. *supra*, n° 670.

<sup>1241</sup> V. *supra*, n° 669.

<sup>1242</sup> V. *supra*, n°s 327 et s.

forcée. La notion de ces objets est proche de celle de trésor dans le droit français, mais leur attribution est similaire du régime des épaves. Le trésor est donc une notion pratique plutôt que juridique dans le droit vietnamien. Contrairement, il est raisonnable de regarder comme les épaves en droit français les choses englouties et égarées à l'article 240 et 241 du Code civil vietnamien. Non seulement le droit civil, mais encore les lois particulières au Vietnam règlent le régime de ces objets. Il s'agit que le droit vietnamien s'occupe mieux des épaves que du trésor.

## CONCLUSION DU TITRE II

**678.** A la base, l'accession mobilière suppose toujours, que un meuble appartenant à une personne s'unit ou s'incorpore à un meuble appartenant à une autre personne afin de former un tout. En l'application de la maxime *accessorium sequitur principale*<sup>1243</sup>, la valeur du fournisseur accessoire donne au propriétaire principal pour s'approprier le tout. Cependant, le mécanisme de l'accession mobilière s'opère distinctement sous les trois différentes formes de l'adjonction, de la spécification et du mélange dans le droit civil français, qui sont recueillies dans le système juridique vietnamien également.

**679.** Selon l'article 716 du Code civil français, en raison de l'accession, la propriété d'un trésor appartient à celui qui le trouve dans son propre fonds. Si le trésor est trouvé dans le fonds d'autrui, il appartient pour moitié à celui qui l'a découvert, et pour l'autre moitié au propriétaire du fonds. L'essentiel de la doctrine en France explique le fondement de ce droit par le mécanisme de l'accession. La notion d'épaves est proche de celle du trésor déjà établie. A l'opposé de trésor, d'après l'article 717 du Code civil français, le régime des épaves est réglé non seulement par le droit civil mais encore par les lois particulières. Contrairement au droit français, dans le système juridique vietnamien, il n'existe pas la nomination de trésor et d'épaves, mais les notions similaires peuvent se trouver. Les choses cachées ou enfouies à l'article 240 du Code civil vietnamien peuvent être considérées comme le trésor dans le droit français à cause de leurs caractères conforme de celui-ci. Mais, c'est seulement une comparaison forcée puisque l'attribution de ces objets cachés ou enfouis est proche du régime des épaves en droit français. Il est plus raisonnable dès que les choses englouties et égarées aux articles 240 et 241 du Code civil vietnamien sont englobées dans les épaves en droit français. Parce que le droit vietnamien s'occupe des choses englouties et égarées mieux que des choses cachées ou enfouies, les premières sont traité par non seulement du droit civil, mais aussi des lois spéciales.

---

<sup>1243</sup> V. *supra*, n<sup>os</sup> 536 et s.

## CONCLUSION DE LA PARTIE II

**680.** Selon l'article 712 du Code civil français, la propriété s'obtient par accession ou incorporation. L'accession est dite artificielle lorsque la réunion des choses résulte du travail de l'homme. Formulant une règle générale, l'article 551 du Code dispose que tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies. Celle-ci concerne le droit d'accession relatif aux choses immobilières et mobilières. Les articles 552 et 553 du Code civil français donnent les dispositions concernant la propriété du dessus et du dessous du sol du propriétaire. De plus, ils tendent à prévenir l'immixtion et les prétentions d'un tiers sur l'immeuble du propriétaire. Les constructions, plantations et ouvrages sur le terrain d'autrui ou avec les matériaux d'autrui sont bien réglés dans les articles 554 et 555 du Code.

**681.** Différemment du droit français, les terres, d'après le système juridique vietnamien, sont les biens relevant de l'Etat<sup>1244</sup>. Le droit d'usage d'un fonds de terre, pas la terre, est donc les biens appartenant au sujet du droit. Il existe beaucoup de dispositions du transfert du droit d'usage d'un fonds de terre dans le Code civil vietnamien. Mais le Code ne traite bien pas le droit d'usage du dessus et du dessous d'un fonds de terre. En réalité, l'alinéa 2 de l'article 265 du Code civil vietnamien dispose que la personne titulaire du droit d'usage d'un fonds de terre a le droit de se servir de l'espace aérien situé au dessus du fonds ainsi que du sous-sol conformément au plan d'aménagement des constructions établi par une autorité publique compétente, sans porter atteinte à l'usage des fonds de terre contigus appartenant à autrui. Mais, sous le titre « Obligation de respecter les limites séparatives de fonds contigus », le Code désire régler le problème des séparatives de fonds contigus plutôt que le droit d'usage du dessus et dessous d'un fonds de terre. Le droit d'accession relatif aux choses immobilières, précisément, relatif au droit d'usage d'un fonds de terre prend une place très modeste dans le Code civil vietnamien. Seul l'alinéa 3 de l'article 236 du Code

---

<sup>1244</sup> Art. 17 de la Constitution vietnamienne, art. 200 C. civ. vn.

règle un problème concernant le meuble appartenant à autrui uni à la chose immobilière. C'est aussi la construction avec les matériaux d'autrui dans le droit français.

**682.** Pour le droit d'accession relative aux choses mobilières qui suppose qu'un meuble appartenant à une personne s'unit ou s'incorpore à un meuble appartenant à une autre personne afin de former un tout, le droit français distingue trois différentes formes de l'adjonction, de la spécification et du mélange. Le système juridique vietnamien expose aussi de façon détaillée de trois sortes dans son Code civil.

**683.** De plus, la mobilité des meubles peut les rendre aptes à être unis par la main de l'homme à des immeubles. C'est ce qui se produit lorsqu'un trésor est enfoui dans le sol ou caché dans une maison. La plupart de la doctrine en France reconnaît que par accession, le propriétaire recueille la totalité ou la moitié du trésor trouvé dans son propre fonds ou découvert dans sa propriété par un tiers. C'est aussi la solution de l'article 716 du Code civil français. A l'opposé de trésor, d'après l'article 717 du Code civil français, le régime des épaves est réglé non seulement par le droit civil mais encore par les lois particulières. Dans le système juridique vietnamien, au contraire, il n'existe pas la nomination de trésor et d'épaves mais les notions similaires peuvent se trouver. Il est raisonnable de regarder comme les épaves en droit français les choses englouties et égarées à l'article 240 et 241 du Code civil vietnamien. Non seulement le droit civil, mais encore les lois particulières au Vietnam règlent le régime de ces objets. A l'inverse, les choses cachées ou enfouies dans l'article 241 du Code civil vietnamien considérées comme le trésor en droit français ne sont qu'une observation forcée. En réalité, la notion de ces objets est proche de celle de trésor dans le droit français, mais leur attribution est similaire du régime des épaves. Le droit vietnamien s'occupe donc mieux des épaves que du trésor.

# CONCLUSION GENERALE

**684.** En France, la propriété privée a été respectée depuis la Révolution de 1789. L'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen dispose que la propriété constitue un droit inviolable et sacré, que nul ne peut en être privé. Les biens et la propriété, une partie nécessaire et fondamentale du droit des biens, sont désormais intégrés dans le Code Napoléon, ensuite, dans le Code civil français<sup>1245</sup>. Par les diverses dispositions expresses et systématiques, le Code civil français affirme, dans son article 712, l'accession ou l'incorporation comme une manière d'acquisition originaire, à côté des modes d'acquisition dérivées, de la propriété des biens. L'accession est tantôt naturelle et tantôt artificielle suivant qu'elle se produit sans le fait de l'homme ou par son fait.

**685.** Contrairement au droit français, par effet de la colonisation, la législation civile vietnamienne avant 1980 n'a pas obtenu des résultats remarquables, particulièrement en matière de la propriété. En 1995, c'est la première fois que le Code civil vietnamien dispose d'un système de régulation sur les biens et la propriété. Ces dispositions sont pour l'essentiel conservées dans le Code civil vietnamien en 2005. A l'inverse du droit français, il n'existe pas de désignation du droit d'accession dans le droit civil vietnamien. Mais, beaucoup de dispositions dispersées concernant l'accession peuvent être trouvées dans le Code civil vietnamien. On peut dire donc que le droit vietnamien constate tacitement le droit d'accession comme un mode d'acquisition de la propriété.

**686.** L'acquisition par accession naturelle parfois est une conséquence du droit de propriété, il s'agit de l'accroissement de la propriété du propriétaire. D'après l'article 547 du Code civil français et l'article 192 du Code civil vietnamien, le propriétaire ayant la jouissance acquiert les fruits et les produits de son bien. Le possesseur peut obtenir également les fruits à condition qu'il possède de bonne foi la chose. Particulièrement, l'usufruitier qui n'a pas le droit de disposer mais le droit de jouir de la chose dans le droit français peut acquérir aussi les fruits. Malheureusement, le droit

---

<sup>1245</sup> V. *supra*, n° 41, note 25.



vietnamien, à l'inverse, ne pose pas le régime juridique de l'usufruit. Toutefois, selon l'article 194 du Code civil vietnamien, le propriétaire peut transférer le droit de jouissance au tiers par l'effet d'un contrat. Conformément à l'article 235 du Code, ce tiers devient propriétaire des fruits issus du bien à compter de leur perception.

**687.** Dans le droit français, l'accession naturelle de la chose comprend aussi l'accession par incorporation. L'incorporation naturelle d'un immeuble à un autre, telle qu'elle est envisagée par le Code civil français, est dans diverses circonstances l'effet du mouvement des eaux. Les articles 556 à 563 du Code civil règlent l'attribution de la propriété de certains biens tels que les îles, alluvions, avulsions, lais et relais, apparus au voisinage de pièces d'eau courante ou cours d'eau, stagnante qui comprend étangs et lacs ou maritime, mer et océan. Contrairement au droit français, seul l'article 200 du Code civil vietnamien dispose que la propriété du cours d'eau, des eaux de sources, étangs et lacs appartiennent à l'Etat. Il n'existe pas donc de droit des eaux dans le droit privé. Dans le droit français, à côté des eaux, les immeubles inanimés, par accession naturelle de la chose, le propriétaire peut acquérir la propriété des animaux animés. Ils comprennent les animaux qui sont immeubles par destination, incluant aussi le cas particulier d'abeilles, les animaux de basse-cour ainsi que le croît des animaux. En distinguant les animaux domestiques ou le bétail, les animaux de basse-cour ou les volailles et les animaux aquatiques, le Code civil vietnamien<sup>1246</sup>, comme le droit français, autorise aussi le propriétaire à acquérir la propriété des animaux animés par accession.

**688.** L'accession artificielle résulte du travail de l'homme. Elle est relative aux choses immobilières et mobilières. Les articles 552 et 553 du Code civil français donnent les dispositions concernant la propriété du dessus et du dessous du sol du propriétaire. De plus, ils tendent à prévenir l'immixtion et les prétentions d'un tiers sur l'immeuble du propriétaire. Les constructions, plantations et ouvrages sur le terrain d'autrui ou avec les matériaux d'autrui sont réglées dans les articles 554 et 555 du Code. Différemment du droit français, les terres, d'après le système juridique

---

<sup>1246</sup> Surtout dans les articles 242 à 244.

vietnamien, sont les biens relevant de l'Etat<sup>1247</sup>. Le particulier n'a que l'usage du fonds de terre. Mais ce droit n'est pas bien détaillé dans le droit civil vietnamien. En réalité, le Code civil mentionne notamment les dispositions du transfert du droit d'usage d'un fonds de terre<sup>1248</sup>. Le droit d'accession relatif aux choses immobilières, plus précisément au droit d'usage d'un fonds de terre prend une place très modeste dans le Code civil vietnamien. L'alinéa 3 de l'article 236 du Code propose un cas de la construction avec les matériaux d'autrui qui existe aussi dans le droit français.

**689.** Pour le droit d'accession relative aux choses mobilières qui suppose qu'un meuble appartenant à une personne s'unit ou s'incorpore à un meuble appartenant à une autre personne afin de former un tout, les droits français et vietnamien, distinguent trois différentes formes de l'adjonction, de la spécification et du mélange. En France, la plupart de la doctrine reconnaît que par accession, le propriétaire recueille la totalité ou la moitié du trésor trouvé dans son propre fonds ou découvert dans sa propriété par un tiers. C'est aussi la solution de l'article 716 du Code civil français. A l'opposé du trésor, d'après l'article 717 du Code civil français, le régime des épaves est réglé non seulement par le droit civil mais encore par les lois particulières. Dans le système juridique vietnamien, au contraire, il n'existe pas la désignation du trésor et des épaves mais des notions similaires peuvent se trouver. Il est raisonnable de regarder comme les épaves du droit français les choses englouties et égarées à l'article 240 et 241 du Code civil vietnamien. Non seulement le droit civil, mais encore les lois particulières au Vietnam règlent le régime de ces objets. A l'inverse, les choses cachées ou enfouies de l'article 241 du Code civil vietnamien ne peuvent pas être considérées comme le trésor du droit français. En réalité, la notion de ces objets est proche de celle du trésor dans le droit français, mais leur attribution est similaire du régime des épaves. Le droit vietnamien s'occupe donc mieux des épaves que du trésor.

**690.** En conclusion, par effet de la colonisation, le droit civil vietnamien est influencé par le droit français. Cependant, le premier Code civil vietnamien, adopté en

---

<sup>1247</sup> Art. 17 de la Constitution vietnamienne, art. 200 C. civ. vn.

<sup>1248</sup> Partie V, du transfert du droit d'usage d'un fonds de terre, art. 688 à 735 C. civ. vn.

1995 et le Code civil vietnamien en 2005, 200 années après la promulgation du Code Napoléon, une des grandes œuvres juridiques de toutes les époques<sup>1249</sup>, manquent quelques régimes juridiques. Particulièrement, en matière de la propriété et des biens, les propositions concernant l'accession, un mode d'acquisition de la propriété, dans le droit civil vietnamien ne sont pas suffisantes et systématiques.

---

<sup>1249</sup> V. *supra*, n° 24, note 14.

# ANNEXE

## EXTRAIT DU CODE CIVIL VIETNAMIEN DE 2005

(Traduction de la Maison du Droit)<sup>1250</sup>

### DEUXIEME PARTIE

#### DES BIENS ET DU DROIT DE PROPRIETE

##### CHAPITRE X. DISPOSITIONS GENERALES

###### **Article 163. Définition des biens**

Les biens comprennent les choses, le numéraire, les titres qui ont une valeur pécuniaire et les droits réels.

###### **Article 164. Droit de propriété**

Le droit de propriété confère à son titulaire les droits de possession, de jouissance et de disposition du bien conformément à la loi.

Est propriétaire d'un bien toute personne physique ou morale ou tout autre sujet de droit détenteur des trois prérogatives que sont la possession, la jouissance et la disposition du bien.

###### **Article 165. Principe de l'exercice du droit de propriété**

Le propriétaire peut exercer à son gré tout acte sur ses biens, à condition de ne porter atteinte ni aux intérêts de l'Etat, ni à l'intérêt public, ni aux droits et intérêts légitimes d'autrui.

###### **Article 166. Charge des risques**

---

<sup>1250</sup> V. Code civil de la République socialiste du Vietnam n° 33/2005/QH11 en date du 14 juin 2005 [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://www.maisondudroit.org/files/upload/2006\\_Code\\_civil\\_vietnamien.pdf](http://www.maisondudroit.org/files/upload/2006_Code_civil_vietnamien.pdf)> (consulté le 10/10/2012).

Le propriétaire supporte tous les risques survenus à l'encontre de ses biens lorsque ces derniers sont perdus ou détériorés en raison d'une force majeure, à moins que la loi ou une convention qui le lie n'en dispose autrement.

#### **Article 167. Enregistrement du droit de propriété**

Le droit de propriété sur un bien immeuble doit être enregistré conformément aux dispositions du présent Code et à la législation sur la publicité immobilière. Le droit de propriété sur un bien meuble n'est pas soumis à cette formalité, sauf les cas où la loi en dispose autrement.

#### **Article 168. Transfert du droit de propriété sur un bien**

1. Le droit de propriété sur un bien immeuble est transféré à partir du moment où ce droit est enregistré, sauf les cas où la loi en dispose autrement.
2. Le transfert du droit de propriété sur un bien meuble est concomitant avec le transfert dudit bien, sauf les cas où la loi en dispose autrement.

#### **Article 169. Protection du droit de propriété**

1. Le droit de propriété de toute personne physique ou morale ou de tout autre sujet de droit est reconnu et protégé par la loi.
2. Nul ne peut faire l'objet d'une restriction illégale de son droit de propriété ni d'une expropriation illégale.

Tout propriétaire a le droit d'assurer lui-même la protection de son droit de propriété, de s'opposer à tout acte violant son droit, de suivre et de revendiquer tout bien de sa propriété qui se trouve illégalement sous la possession, la jouissance ou la disposition d'autrui.

3. Pour des besoins impératifs liés à la défense nationale, à la sécurité nationale et à la protection des intérêts nationaux, l'Etat peut, moyennant indemnité, recourir aux mesures d'expropriation ou de réquisition pour cause d'utilité publique conformément à la loi.

#### **Article 170. Sources de la propriété**

La propriété des biens s'acquiert dans les cas suivants :

1. Produit du travail ou d'activités licites de production et de commerce ;

2. Transfert du droit de propriété, conventionnellement entre des parties ou sur décision d'une autorité publique compétente ;
3. Perception des fruits et des revenus du bien ;
4. Création d'une nouvelle chose par union, mélange ou transformation ;
5. Succession ;
6. Possession, dans les conditions prévues par la loi, de choses sans maître, de choses égarées, de choses abandonnées, de choses enfouies, de bétail, volailles ou animaux domestiques égarés, d'animaux aquatiques dans le cadre de leurs déplacements naturels ;
7. Possession sans fondement juridique mais de bonne foi, continue et publique conformément aux dispositions de l'article 247, paragraphe 1, du présent Code.
8. Tout autre cas prévu par la loi.

#### **Article 171. Modes d'extinction du droit de propriété**

Le droit de propriété s'éteint dans les cas suivants :

1. Le propriétaire transfère son droit de propriété à autrui ;
2. Le propriétaire renonce à son droit de propriété ;
3. Le bien a péri ;
4. Le bien a été affecté pour l'exécution d'une obligation du propriétaire ;
5. Le bien a fait l'objet d'une expropriation ;
6. Le bien a été confisqué ;
7. La chose égarée ou abandonnée, le bétail, la volaille, l'animal domestique égarés, l'animal aquatique dans le cadre de son déplacement naturel ont été acquis par une autre personne dans les conditions prévues par la loi; le bien a été acquis par une autre personne conformément aux dispositions de l'article 247, paragraphe 1 du présent Code ;
8. Dans les autres cas prévus par la loi.

#### **Article 172. Formes de propriété**

Sur la base des régimes de propriété du peuple entier, de propriété collective et de propriété privée, les formes de propriété comprennent la propriété publique, la propriété collective, la propriété privée, la copropriété, la propriété des organisations politiques, la propriété des organisations à vocation politique et sociale, la propriété des organisations à vocation politique, sociale et professionnelle, la propriété des organisations sociales et la propriété des organisations socioprofessionnelles.

**Article 173. Droits d'un tiers sur un bien d'autrui**

1. Un tiers ne peut posséder, jouir et disposer d'un bien qui n'est pas sa propriété uniquement d'un commun accord avec le propriétaire ou dans les conditions prévues par la loi.
2. Les droits dont un tiers peut jouir sur un bien d'autrui comprennent :
  - a. Le droit d'usage d'un fonds de terre ;
  - b. Les servitudes ;
  - c. Les autres droits déterminés conventionnellement ou prévus par la loi.
3. Le transfert du droit de propriété sur un bien par le propriétaire à une autre personne n'entraîne pas l'extinction des droits des tiers sur ce bien visés au paragraphe 2 du présent article.
4. Les droits d'un tiers sur un bien d'autrui soumis aux formalités d'enregistrement comprennent le droit d'usage d'un fonds de terre, les servitudes conventionnelles et les autres droits prévus par la loi.

**CHAPITRE XI**

**DES DIFFERENTES CATEGORIES DE BIENS**

**Article 174. Meubles et immeubles**

1. Sont immeubles :
  - a. Les fonds de terre ;
  - b. Les maisons d'habitation et les constructions attachées à la terre, y compris les biens attachés à ces maisons ou à ces constructions ;

- c. Les autres biens attachés à la terre ;
  - d. Tout autre bien prévu par la loi.
2. Sont meubles, tous les biens qui ne sont pas immeubles.

**Article 175. Fruits**

- 1. Les fruits naturels sont ceux qui sont le produit spontané d'un bien.
- 2. Les fruits civils sont les gains tirés de l'exploitation d'un bien.

**Article 176. Chose principale et chose accessoire**

- 1. La chose principale est celle qui a une existence propre et qui est susceptible d'exploitation conformément à sa destination.
- 2. La chose accessoire est celle qui est affectée directement au service d'une autre chose principale, qui en est partie mais qui peut en être détachée.

Le transfert d'une chose principale entraîne le transfert des choses qui en sont les accessoires, sauf convention contraire.

**Article 177. Chose divisible et chose indivisible**

- 1. La chose divisible est celle qui, même après division, conserve intégralement sa nature propre et son emploi.
- 2. La chose indivisible est celle qui, lorsqu'elle est divisée, ne conserve plus intégralement sa nature propre ni son emploi initial.

Lorsqu'une chose indivisible doit être partagée, il doit être procédé à son évaluation pécuniaire.

**Article 178. Chose consommable et chose non consommable**

- 1. La chose consommable est celle qui, par le premier usage, perd ou ne conserve plus sa nature propre, sa forme et son emploi initiaux.

Les choses consommables ne peuvent faire l'objet d'un contrat de louage ou d'un prêt à usage.

- 2. La chose non consommable est celle qui, après plusieurs usages, conserve l'essentiel de sa nature propre, de sa forme et de son emploi initiaux.



### **Article 179. Chose de genre et corps certain**

1. Les choses de genre sont les choses de même forme, de même nature, de même emploi et qui peuvent être déterminées par des unités de mesure.

Les choses de genre d'une même qualité sont interchangeables.

2. Les corps certains sont les choses qui se distinguent des autres choses par leur spécification en terme de signes distinctifs, de forme, de couleur, de matière, de caractéristiques propres et de localisation.

Le transfert d'un corps certain oblige au transfert de la chose elle-même.

### **Article 180. Chose complexe**

La chose complexe est celle qui est composée de plusieurs parties ou de plusieurs éléments qui s'imbriquent et se lient pour former un ensemble homogène de telle sorte que si l'une de ces parties ou l'un de ces éléments fait défaut ou si l'une de ces parties ou l'un de ces éléments n'est pas conforme aux normes ou au genre, la chose est inutilisable ou ses propriétés sont diminuées.

Le transfert d'une chose complexe implique obligatoirement le transfert de toutes les parties ou de tous les éléments qui la constituent, sauf convention contraire.

### **Article 181. Droits patrimoniaux**

Les droits patrimoniaux sont ceux qui sont évaluables en argent et peuvent faire l'objet d'échanges civils, y compris les droits de propriété intellectuelle.

## **CHAPITRE XII**

### **DES ATTRIBUTS DU DROIT DE PROPRIETE**

#### **SECTION 1**

#### **DROIT DE POSSESSION**

### **Article 182. Droit de possession**

Le droit de possession est le droit de détenir et de gérer un bien.

### **Article 183. Possession juridiquement fondée**

Est considérée comme juridiquement fondée, la possession qui s'exerce dans les cas suivants:

1. Possession du propriétaire sur ses propres biens ;
2. Possession résultant d'une délégation d'administration du propriétaire du bien à un tiers ;
3. Possession résultant d'un transfert conventionnel du droit de posséder conformément à la loi ;
4. Possession résultant de l'occupation de choses sans maître, de choses dont le propriétaire est inconnu, de choses égarées, de choses abandonnées, de choses enfouies ou de choses englouties dans les conditions prévues par la loi ;
5. Possession résultant de la découverte de bétail, de volailles ou d'animaux aquatiques égarés dans les conditions prévues par la loi.
6. Tout autre cas déterminé par la loi.

#### **Article 184. Possession par le propriétaire**

Quand un propriétaire possède lui-même le bien qui lui appartient, il peut exécuter à son gré tout acte de détention ou d'administration de ce bien dans le respect de la loi et de la morale sociale.

La possession par le propriétaire ne peut être limitée ni interrompue dans le temps, sauf s'il transfère la possession à un tiers ou si la loi en dispose autrement.

#### **Article 185. Possession par la personne à qui le propriétaire a confié l'administration de son bien**

1. La personne à qui le propriétaire a confié l'administration de son bien, possède ce bien dans les limites, dans le délai et selon les modalités fixées par le propriétaire.
2. Le possesseur susvisé ne peut devenir propriétaire du bien en cause en application de l'article 247, paragraphe 1, du présent Code.

#### **Article 186. Possession par la personne à qui le propriétaire a remis son bien au moyen d'un acte de la vie civile**

1. La personne à qui le propriétaire a remis son bien au moyen d'un acte de la vie civile non translatif du droit de propriété, possède ce bien conformément aux dispositions de l'acte.
2. Elle peut faire usage du bien et transférer la possession ou l'usage du bien à une autre personne si le propriétaire y consent.
3. Elle ne peut pas devenir propriétaire du bien en cause en application de l'article 247, paragraphe 1, du présent Code.

**Article 187. Possession de choses égarées, abandonnées, enfouies, englouties ou dont le propriétaire n'est pas identifiable**

1. Toute personne qui découvre une chose égarée, abandonnée, enfouie ou engloutie doit en informer le propriétaire ou la lui restituer sans délai; s'il est impossible d'identifier le propriétaire, elle doit en informer le comité populaire de commune ou le poste de police le plus proche ou toute autre autorité publique compétente conformément à la loi.

L'inventeur d'une chose dont le propriétaire n'est pas identifiable, d'une chose égarée, d'une chose abandonnée, d'une chose enfouie ou d'une chose engloutie a le droit de posséder la chose à compter de sa découverte jusqu'à sa remise au propriétaire ou à l'autorité publique compétente.

2. Tout inventeur d'une chose cachée par une personne dans le but de simuler une infraction à la loi ou de se soustraire à l'exécution d'une obligation civile doit, sans délai, informer l'autorité publique compétente visée au paragraphe 1 du présent article ou remettre la chose à cette autorité.

**Article 188. Possession de bétail, de volailles ou d'animaux aquatiques égarés**

Celui qui découvre et qui détient du bétail, des volailles ou des animaux aquatiques égarés doit, sans délai, en informer le propriétaire ou les lui restituer ; il peut posséder la chose à compter de sa découverte jusqu'à sa remise au propriétaire, si ce dernier n'est pas identifiable.

**Article 189. Possession sans fondement juridique mais de bonne foi**

La possession qui n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 183 du présent Code est une possession sans fondement juridique.

La possession sans fondement juridique mais de bonne foi est le fait pour toute personne qui possède sans savoir ou sans pouvoir savoir que sa possession est dépourvue de fondement juridique.

**Article 190. Possession continue**

Est continue la possession qui s'exerce pendant une certaine durée en l'absence de toute contestation sur le bien possédé. Les transferts successifs de la possession ne mettent pas en cause la continuité de cette dernière.

**Article 191. Possession publique**

Est publique la possession qui s'exerce de manière transparente et non secrète sur un bien utilisé conformément à sa destination et à son emploi, administré et conservé par le possesseur comme s'il s'agissait de ses propres biens.

SECTION 2

DROIT DE JOUISSANCE

**Article 192. Droit de jouissance**

Le droit de jouissance est le droit de faire usage d'un bien et de percevoir les fruits qui en sont issus.

**Article 193. Jouissance par le propriétaire**

Quand le propriétaire exerce lui-même son droit de jouissance, il peut faire usage librement de son bien et percevoir les fruits qui en sont issus à condition de ne pas porter atteinte aux intérêts de l'État, à l'intérêt public, aux droits et intérêts légitimes d'autrui.

**Article 194. Jouissance par un tiers**

1. Le droit de jouissance peut être transféré par l'effet d'une convention ou de la loi.

Le bénéficiaire du transfert peut faire usage du bien conformément à sa destination, à son emploi et aux modalités prévues.

2. Le possesseur, sans fondement juridique, mais de bonne foi peut également faire usage du bien qu'il possède et percevoir les fruits qui en sont issus conformément à la loi.

### SECTION 3

#### DROIT DE DISPOSITION

##### **Article 195. Droit de disposition**

Le droit de disposition est le droit de transférer à autrui la propriété sur un bien ou de renoncer à cette propriété.

##### **Article 196. Conditions d'exercice du droit de disposition**

La disposition d'un bien doit être exercée conformément à la loi par une personne qui jouit de la capacité d'exercice en matière civile.

Lorsque la loi soumet l'acte de disposition à des formalités et à des procédures particulières, celles-ci sont obligatoires.

##### **Article 197. Disposition d'un bien par le propriétaire**

Le propriétaire peut vendre, échanger, donner, prêter, transmettre par succession, abandonner son bien ou effectuer tout autre acte de disposition sur ce dernier conformément à la législation sur les biens.

##### **Article 198. Disposition d'un bien par un tiers**

Toute personne qui n'est pas propriétaire d'un bien ne peut disposer de ce bien que sur délégation du propriétaire ou par l'effet d'une disposition légale.

La personne à qui le propriétaire a délégué le pouvoir de disposer de ses biens doit exercer les actes de disposition conformément à la volonté du propriétaire et aux intérêts de celui-ci.

##### **Article 199. Limitation du droit de disposition**

1. Le droit de disposition n'est limité que dans les cas prévus par la loi.
2. Lorsque des biens qui sont des vestiges historiques ou culturels sont mis en vente, l'État bénéficie d'un droit de préemption.

La vente d'un bien sur lequel une personne physique, une personne morale ou tout autre sujet de droit bénéficie d'un droit de préemption conformément à la loi doit être faite prioritairement au profit de cette personne ou de ce sujet de droit.

## **CHAPITRE XIII**

### **DES DIFFÉRENTES FORMES DE LA PROPRIÉTÉ**

#### **SECTION 1**

##### **PROPRIÉTÉ PUBLIQUE**

###### **Article 200. Biens relevant de la propriété publique**

Relèvent de la propriété publique, les terres, les forêts naturelles, les forêts cultivées dont le reboisement est financé par l'Etat, les montagnes, les fleuves, les lacs, les sources, les ressources souterraines, les ressources maritimes, le plateau continental et l'espace aérien, les apports en nature et en capitaux investis par l'État dans des entreprises ou des ouvrages des différents secteurs économiques, culturels, sociaux, scientifiques, techniques, diplomatiques, de défense nationale et de sécurité nationale ainsi que tous les autres biens attribués à l'Etat en vertu de la loi.

###### **Article 201. Exercice des droits du propriétaire sur les biens relevant de la propriété publique**

1. L'État de la République Socialiste du Vietnam exerce les droits du propriétaire sur les biens constituant la propriété publique.
2. Le Gouvernement assure l'administration des biens constituant la propriété publique et en garantit une utilisation appropriée, efficace et économe.

###### **Article 202. Administration, utilisation et disposition des biens publics**

L'administration, l'utilisation et la disposition des biens constituant la propriété publique doivent s'exercer dans les limites et selon les modalités fixées par la loi.

###### **Article 203. Exercice du droit de propriété publique sur les biens investis dans les entreprises publiques**

1. Lorsque des biens relevant de la propriété publique sont investis dans des entreprises publiques, l'Etat exerce sur ces biens les droits du propriétaire conformément à la législation sur les entreprises.
2. Les entreprises publiques ont le droit d'administrer et d'utiliser les capitaux, les fonds de terre, les ressources naturelles et les autres biens mis à leur disposition par l'Etat, conformément à la législation sur les entreprises.

**Article 204. Exercice du droit de propriété publique sur les biens mis à la disposition des organes d'État et des unités des forces armées**

1. L'Etat assure le contrôle de l'administration et de l'utilisation des biens publics mis à la disposition des organismes publics et des unités des forces armées.
2. Les organismes publics et les unités des forces armées ont le droit d'administrer et d'utiliser de façon appropriée et dans le respect de la loi, les biens qui leur sont confiés par l'État.

**Article 205. Exercice du droit de propriété publique sur les biens mis à la disposition des organisations politiques, des organisations à vocation politique et sociale, des organisations à vocation politico-sociale et professionnelle**

1. L'Etat assure le contrôle de l'administration et de l'utilisation des biens publics mis à la disposition des organisations politiques, des organisations à vocation politique et sociale, des organisations à vocation politico-sociale et professionnelle.
2. Les organisations politiques, les organisations à vocation politique et sociale et les organisations à vocation politico-sociale et professionnelle ont le droit d'administrer et d'utiliser de façon appropriée les biens qui leur sont confiés par l'Etat, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, conformément aux fonctions et missions définies dans leurs statuts.

**Article 206. Droit des entreprises non publiques, des foyers familiaux, des groupements coopératifs et des particuliers d'utiliser et d'exploiter des biens relevant de la propriété publique**

Une entreprise, un foyer familial, un groupement coopératif ou toute personne physique peut, lorsque la loi le prévoit et avec l'autorisation d'une autorité publique compétente, utiliser des fonds de terre, exploiter des ressources aquatiques ou d'autres ressources

naturelles qui relèvent de la propriété publique, à condition que cette utilisation ou cette exploitation soit efficace et réponde aux objectifs fixés par la loi et que l'utilisateur ou l'exploitant remplisse toutes ses obligations envers l'Etat conformément à la loi.

**Article 207. Biens relevant de la propriété publique dont l'administration n'a pas été confiée à une organisation ou à un particulier**

Le Gouvernement est chargé de la protection, de l'inventaire et de l'élaboration du plan d'exploitation des biens relevant de la propriété publique dont l'administration n'a pas été confiée à une organisation ou à un particulier.

## SECTION 2

### PROPRIETE COLLECTIVE

**Article 208. Propriété collective**

La propriété collective est la propriété des coopératives ou des autres structures permanentes d'économie collective dans lesquelles les personnes physiques et les foyers familiaux mettent en commun des capitaux ou leur industrie pour la production ou le commerce dans le but de réaliser l'objet statutaire selon les principes du libre consentement, de l'égalité et de la démocratie, de la gestion commune et des avantages réciproques.

**Article 209. Biens relevant de la propriété collective**

Constituent les biens relevant de la propriété d'une collectivité: les apports des membres de la collectivité, les revenus licites résultant de ses activités de production ou de commerce, les subventions de l'Etat ou les autres recettes prévues par la loi.

**Article 210. Possession, jouissance et disposition des biens relevant de la propriété collective**

1. La possession, la jouissance et la disposition des biens relevant de la propriété collective doivent respecter les dispositions de la loi, être conformes aux statuts de la collectivité et doivent garantir la pérennité de la propriété collective.
2. Les biens relevant de la propriété collective sont confiés aux membres de la collectivité pour être exploités par eux dans leurs activités de production et de



commerce, avec pour objectif l'accroissement de la production, le développement de l'économie commune et le service des intérêts et des besoins des membres de la collectivité.

3. Les membres de la collectivité bénéficient d'un droit de préférence pour l'achat, la location ou la conclusion d'un bail d'exploitation sur les biens appartenant à la collectivité.

## SECTION 3

### PROPRIETE PRIVEE

#### **Article 211. Propriété privée**

La propriété privée est celle des personnes physiques sur les biens personnels qu'elles ont acquis légalement.

La propriété privée comprend la propriété de niveau individuel<sup>1251</sup>, la propriété du petit capitaliste, la propriété du gros capitaliste privé.

#### **Article 212. Biens susceptibles d'appropriation privée**

1. Constituent les biens susceptibles d'appropriation privée, les revenus acquis légalement, l'épargne, les immeubles d'habitation, les biens affectés à la vie courante, les moyens de production, les capitaux, les fruits, revenus ou autres avantages acquis licitement par des particuliers.

Les biens qu'une personne physique peut s'approprier légalement ne sont pas limités en terme de quantité et de valeur.

---

<sup>1251</sup> NDT : La distinction ici opérée, difficilement traduisible en français, est fondée sur l'importance du patrimoine :

- propriété de niveau individuel = propriété sur un petit patrimoine suffisant pour satisfaire aux besoins personnels de la vie ;
- propriété du petit capitaliste = propriété sur un patrimoine un peu plus important dont partie est affectée à un but lucratif par perception de revenus ou investissement ;
- propriété du gros capitaliste privé = propriété sur un patrimoine important dont la majeure partie est affectée dans un but lucratif à des opérations d'investissement ou de rapports...

2. Les personnes physiques ne peuvent devenir propriétaires de biens que la loi exclut du champ de l'appropriation privée.

**Article 213. Possession, jouissance, disposition des biens relevant de la propriété privée**

1. Les personnes physiques ont le droit de posséder, de jouir et de disposer des biens dont elles sont propriétaires pour la satisfaction de leurs besoins quotidiens, pour l'exercice des activités de production ou de commerce ou pour la réalisation de tout autre but conforme aux dispositions légales.
2. Les actes de possession, de jouissance et de disposition des biens relevant de la propriété privée ne peuvent ni causer de dommages, ni porter atteinte aux intérêts de l'État, à l'intérêt public et aux droits et intérêts légitimes d'autrui.

SECTION 4

COPROPRIETE

**Article 214. Définition de la copropriété**

La copropriété s'entend de la propriété de plusieurs titulaires sur un même bien.

La copropriété comprend la copropriété par quote-part et la copropriété indivise.

Les biens relevant de la copropriété sont des biens communs.

**Article 215. Acquisition de la copropriété**

La copropriété naît de l'accord entre les différents propriétaires, de l'application d'une disposition légale ou de coutumes.

**Article 216. Copropriété par quote-part**

1. La copropriété par quote-part est la forme de copropriété dans laquelle la quote-part de chacun des copropriétaires est déterminée par rapport à l'ensemble des biens communs.
2. Chacun des copropriétaires par quotes-parts est titulaire de droits et assujetti à des obligations sur l'ensemble des biens communs au prorata de sa quote-part dans la copropriété, sauf convention contraire entre les parties.

### **Article 217. Copropriété indivise**

1. La copropriété indivise est la forme de copropriété dans laquelle la quote-part de chacun des copropriétaires est indéterminée par rapport à l'ensemble des biens communs.

La copropriété indivise peut être une copropriété indivisible ou une copropriété divisible.

2. Les copropriétaires indivis ont chacun les mêmes droits et obligations sur l'ensemble des biens communs.

### **Article 218. Copropriété mixte**

1. La copropriété mixte est la propriété portant sur des biens mis en commun par des propriétaires appartenant à différentes composantes économiques en vue de mettre en œuvre une activité de production ou de commerce à but lucratif.
2. Les biens relevant de la copropriété mixte comprennent les biens constitués à partir des apports des propriétaires, les revenus licites perçus des activités de production ou de commerce et les autres recettes perçues conformément à la loi.
3. La possession, la jouissance, la disposition des biens relevant d'une copropriété mixte doivent se conformer aux dispositions de l'article 216 du présent Code et à celles des législations régissant les apports de capitaux, l'organisation et l'exercice des activités de production et de commerce, l'administration, la gestion, les responsabilités patrimoniales et le partage des bénéfices.

### **Article 219. Copropriété des époux**

1. Les biens communs des époux sont réunis dans une copropriété sous la forme indivise.
2. Les époux constituent conjointement et développent par leurs efforts respectifs la masse des biens communs. Ils ont chacun les mêmes droits en ce qui concerne la possession, la jouissance et la disposition des biens communs.
3. Les époux décident d'un commun accord d'exercer conjointement ou de déléguer à l'un d'entre eux la possession, la jouissance ou la disposition des biens communs.

4. Les biens communs des époux peuvent être partagés d'un commun accord entre eux ou par décision judiciaire.

#### **Article 220. Copropriété communautaire**

1. La copropriété communautaire est la propriété d'un clan familial, d'un hameau, d'un village, d'une communauté religieuse ou de toute autre communauté populaire sur les biens acquis suivant les coutumes, sur les biens apportés par les membres à la communauté, sur les contributions, dons ou toutes autres sources autorisées par la loi pour satisfaire aux intérêts communs licites de l'ensemble de la communauté.
2. Les membres de la communauté administrent, font usage et disposent conjointement des biens communs en vertu des coutumes, dans l'intérêt de la communauté et dans le respect de la loi et de la morale sociale.
3. Les biens communs d'une communauté constituent une copropriété indivise.

#### **Article 221. Possession des biens communs**

Les copropriétaires administrent conjointement les biens communs selon le principe du consentement mutuel, sauf convention contraire ou sauf disposition contraire à la loi.

#### **Article 222. Jouissance des biens communs**

1. Chacun des copropriétaires par quote-part a le droit d'utiliser et d'exploiter les biens communs et de percevoir les fruits qui en sont issus au prorata de sa quote-part dans la copropriété, sauf convention contraire ou sauf disposition contraire de la loi.
2. Les copropriétaires indivis ont le droit d'utiliser et d'exploiter les biens communs et de percevoir les fruits qui en sont issus à part égale, à moins qu'ils n'en conviennent autrement.

#### **Article 223. Disposition des biens communs**

1. Les copropriétaires par quotes-parts ont le droit de disposer de leurs quotes-parts respectives, avec l'accord des autres copropriétaires ou dans les conditions prévues par la loi.
2. La disposition des biens communs indivis s'exerce d'un commun accord entre les copropriétaires ou dans les conditions prévues par la loi.

3. Lorsqu'un copropriétaire vend sa quote-part, les autres copropriétaires bénéficient d'un droit de préemption. Si, à l'expiration d'un délai de trois mois pour les immeubles, ou d'un mois pour les meubles à compter du jour où les copropriétaires ont été informés de la vente et de ses modalités, aucun d'entre eux n'entend se porter acquéreur, la vente peut s'exercer au profit d'un tiers.

Si une quote-part est vendue à un tiers sans que le droit de préemption des autres copropriétaires ne soit respecté, tout copropriétaire peut demander au tribunal d'ordonner le transfert à son profit des droits et des obligations du tiers acquéreur ; la partie à laquelle la faute incombe est tenue aux dommages-intérêts éventuels.

4. Si l'un des copropriétaires renonce à sa quote-part ou décède sans laisser d'héritier, cette quote-part devient propriété de l'Etat. Cette disposition ne s'applique pas au cas de copropriété communautaire où une telle quote-part deviendra propriété des autres copropriétaires.

#### **Article 224. Partage des biens en copropriété**

1. Lorsque la copropriété est susceptible d'être partagée, chacun des copropriétaires a le droit de demander le partage des biens communs; si les copropriétaires sont convenus que les biens ne pourront être partagés avant un certain délai, la demande en partage ne peut intervenir qu'à l'expiration de ce délai; lorsque les biens communs ne peuvent être partagés en nature, le partage s'effectue selon leur évaluation pécuniaire.
2. Le tiers qui réclame à l'un des copropriétaires l'exécution d'une obligation de paiement peut demander, pour paiement de la dette, le partage des biens communs, à condition que le copropriétaire débiteur n'ait pas d'autres biens ou que ses autres biens ne suffisent pas pour couvrir ses dettes. Le créancier peut alors participer au partage, sauf disposition contraire de la loi.

Lorsque les biens communs ne peuvent pas être partagés en nature, ou lorsque les autres copropriétaires s'opposent au partage de ces biens, le créancier peut demander au débiteur de vendre sa quote-part pour l'exécution de l'obligation de paiement.

#### **Article 225. Copropriété d'un immeuble d'habitation**

1. Les parties communes et les équipements affectés à l'usage commun d'un immeuble d'habitation relèvent de la copropriété de tous les propriétaires des lots qui composent l'immeuble; ils ne peuvent faire l'objet d'un partage, à moins que la loi n'en dispose autrement ou que tous les propriétaires n'en conviennent autrement.
2. Les propriétaires des lots ont les mêmes droits et les mêmes obligations dans l'administration et l'usage des parties communes et des équipements communs.
3. Si l'immeuble est détruit, les propriétaires des lots sont titulaires, dans les conditions fixées par la loi, d'un droit d'usage du fonds de terre sur lequel avait été implanté l'immeuble.

#### **Article 226. Fin de la copropriété**

1. La copropriété prend fin :
2. Lorsque les biens communs ont été partagés ;
3. Lorsque l'un des copropriétaires devient propriétaire de l'ensemble des biens communs ;
4. Lorsque les biens communs n'existent plus ;
5. Dans tout autre cas prévu par la loi.

### SECTION 5

#### PROPRIETE DES ORGANISATIONS POLITIQUES ET DES ORGANISATIONS A VOCATION POLITIQUE ET SOCIALE

#### **Article 227. Propriété des organisations politiques et des organisations à vocation politique et sociale**

Relèvent de la propriété d'une organisation politique ou d'une organisation à vocation politique et sociale les biens communs qui appartiennent à cette organisation et qui sont destinés à la réalisation de l'objet prévu par ses statuts.

#### **Article 228. Biens relevant de la propriété des organisations politiques ou des organisations à vocation politique et sociale**

1. Constituent les biens relevant de la propriété des organisations politiques ou des organisations à vocation politique et sociale les contributions des membres, les dons à ces organisations et les autres ressources perçues conformément à la loi par ces organisations.

Constituent également des biens relevant de la propriété d'une organisation politique ou d'une organisation à vocation politique et sociale tout bien public dont la propriété a été transférée par l'Etat à ladite organisation.

2. Ne relèvent pas de la propriété des organisations politiques ou des organisations à vocation politique et sociale les biens publics dont seules l'administration et l'exploitation ont été confiées par l'Etat aux dites organisations.

**Article 229. Possession, jouissance et disposition des biens relevant de la propriété des organisations politiques ou des organisations à vocation politique et sociale**

Toute organisation politique et toute organisation à vocation politique et sociale ont le droit de posséder, de jouir et de disposer, dans les conditions prévues par la loi et conformément à l'objet statutaire, des biens qui leur appartiennent.

SECTION 6

PROPRIETE DES ORGANISATIONS A VOCATION POLITIQUE, SOCIALE ET  
PROFESSIONNELLE, DES ORGANISATIONS SOCIALES ET DES  
ORGANISATIONS SOCIOPROFESSIONNELLES

**Article 230. Propriété des organisations à vocation politique, sociale et professionnelle, des organisations sociales et des organisations socioprofessionnelles**

Relèvent de la propriété d'une organisation à vocation politique, sociale et professionnelle, d'une organisation sociale ou d'une organisation socioprofessionnelle, des biens qui appartiennent à cette organisation et qui sont destinés à la réalisation de l'objet prévu par ses statuts.

**Article 231. Biens relevant de la propriété des organisations à vocation politique, sociale et professionnelle, des organisations sociales et des organisations socioprofessionnelles**

Constituent les biens relevant de la propriété des organisations à vocation politique, sociale et professionnelle, des organisations sociales et des organisations socioprofessionnelles les contributions des membres, les dons à ces organisations et les autres ressources perçues conformément à la loi par ces organisations.

**Article 232. Possession, jouissance et disposition des biens relevant de la propriété des organisations à vocation politique, sociale et professionnelle, des organisations sociales et des organisations socioprofessionnelles**

Toute organisation à vocation politique, sociale et professionnelle, toute organisation sociale et toute organisation socioprofessionnelle ont le droit de posséder, de jouir et de disposer, dans les conditions prévues par la loi et conformément à l'objet statutaire, des biens qui leur appartiennent.

## **CHAPITRE XIV**

### **DE L'ACQUISITION ET DE L'EXTINCTION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ**

#### **SECTION 1**

##### **ACQUISITION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ**

**Article 233. Acquisition de la propriété sur les biens provenant du travail et d'activités licites de production et de commerce**

Tout travailleur ou toute personne qui exerce licitement des activités de production et de commerce est propriétaire des biens provenant de son travail ou de ses activités de production et de commerce dès le moment de leur obtention.

**Article 234. Acquisition de la propriété en vertu d'une convention**

Toute personne à qui a été transféré un bien en vertu d'une vente, d'une donation, d'un échange ou d'un prêt de consommation, devient propriétaire du bien dès le moment du transfert du bien, à moins que les parties n'en conviennent autrement ou que la loi n'en dispose autrement.



### **Article 235. Acquisition de la propriété sur les fruits**

Le propriétaire ou l'usager d'un bien devient propriétaire des fruits issus du bien à compter de leur perception, dans les conditions déterminées par convention ou par la loi.

### **Article 236. Acquisition de la propriété en cas d'union**

1. Lorsque des matières appartenant à différents propriétaires ont été unies et ont formé une chose indivisible d'une nouvelle espèce mais dont aucune ne peut être regardée comme matière principale, la chose ainsi formée constitue la copropriété de tous les propriétaires; si la matière principale et les matières accessoires sont déterminables, le tout appartient au propriétaire de la matière principale dès le moment de la création de la nouvelle chose, à charge pour lui de payer aux autres la valeur des matières accessoires qui ont été unies, sauf convention contraire.
2. Lorsqu'une personne unit des biens meubles d'autrui avec ses propres biens meubles sans le consentement de leur propriétaire alors qu'elle savait ou ne pouvait ignorer que les biens unis ne lui appartenaient pas, le propriétaire à l'insu duquel les biens ont été unis a le choix de :
  - a. Réclamer à l'auteur de l'union des choses le tout ainsi formé, à charge de lui payer la valeur des biens dont ce dernier était initialement propriétaire ; ou
  - b. Refuser le tout ainsi formé et demander à l'auteur de l'union des choses de lui payer la valeur des biens unis dont il était initialement propriétaire et de réparer le préjudice causé.
3. Lorsqu'une personne unit des biens meubles d'autrui avec son propre bien immeuble sans le consentement de leur propriétaire alors qu'elle savait ou ne pouvait ignorer que les meubles unis ne lui appartenaient pas, ce dernier peut demander à l'auteur de l'union, le paiement du prix de ses biens meubles unis et la réparation des dommages éventuellement subis.

### **Article 237. Acquisition de la propriété en cas de mélange**

1. Lorsque des matières appartenant à différents propriétaires ont été mélangées et ont formé une chose indivisible d'une nouvelle espèce, la chose ainsi formée constitue la copropriété de tous les propriétaires à compter de la réalisation du mélange.

2. Lorsqu'une personne mélange des biens d'autrui avec ses biens personnels sans le consentement de leur propriétaire, alors qu'elle savait ou ne pouvait ignorer que les biens mélangés ne lui appartenaient pas, le propriétaire à l'insu duquel les biens ont été mélangés a le choix de :
  - a. Réclamer à l'auteur du mélange la chose nouvelle ainsi formée, à charge de lui payer la valeur des biens dont ce dernier était initialement propriétaire ;
  - b. Refuser la chose nouvelle ainsi formée et demander à l'auteur du mélange de lui payer la valeur des biens mélangés dont il était initialement propriétaire et de réparer le préjudice causé.

**Article 238. Acquisition de la propriété sur une chose issue d'une transformation**

1. Le propriétaire de matières transformées en une chose d'une nouvelle espèce acquiert la propriété de la chose nouvellement formée.
2. La personne qui de bonne foi a employé des matières appartenant à autrui pour les transformer en une chose d'une nouvelle espèce acquiert la propriété de la chose nouvellement formée à charge de payer la valeur des matières transformées et de réparer le préjudice éventuellement causé à leur propriétaire.
3. Si l'emploi est fait de mauvaise foi, le propriétaire des matières employées a le droit de réclamer la chose nouvellement formée; si les matières en cause appartenaient à plusieurs propriétaires, chacun de ceux-ci devient copropriétaire par quote-part de la chose nouvellement formée au prorata de la valeur des matières employées qui étaient sa propriété. Tout propriétaire de matières employées de mauvaise foi peut demander à celui qui les a transformées, réparation du préjudice causé.

**Article 239. Acquisition de la propriété de choses sans maître ou dont le propriétaire n'est pas identifiable**

1. Est sans maître la chose sur laquelle le propriétaire a renoncé à son droit de propriété.

Celui qui découvre une chose mobilière sans maître en acquiert la propriété dans les conditions prévues par la loi ; si la chose découverte est un immeuble, elle appartient à l'État.

2. Celui qui découvre une chose dont le propriétaire n'est pas identifiable doit informer de sa découverte le Comité populaire de commune ou le poste de police le plus proche ou remettre la chose aux-dits organes qui procéderont à la publicité de la découverte et rechercheront le propriétaire.

La remise doit faire l'objet d'un procès-verbal mentionnant clairement le nom et l'adresse de celui qui remet, le nom et l'adresse de celui qui reçoit ainsi que l'état, la quantité et le volume des biens remis.

Le Comité populaire de commune ou le poste de police qui a reçu la chose doit informer l'auteur de la découverte des résultats de la recherche du propriétaire.

Si la chose découverte est un bien mobilier, l'auteur de la découverte en devient propriétaire dans les conditions prévues par la loi à l'expiration du délai d'un an à compter de la publicité de la découverte restée sans effet. Si la chose découverte est un bien immobilier, la chose devient propriété de l'état à l'expiration du délai de cinq ans à compter de la publicité de la découverte restée sans effet, l'auteur de la découverte du bien immobilier ayant droit à une récompense pécuniaire conformément à la loi.

#### **Article 240. Acquisition de la propriété de choses dissimulées ou englouties retrouvées**

Après règlement des frais de recherche et de conservation, le droit de propriété sur une chose dissimulée ou engloutie qui vient à être retrouvée et qui est une chose sans maître ou dont le propriétaire n'est pas identifiable, s'acquiert de la manière suivante :

1. Si la chose découverte est un bien historique ou culturel, elle devient propriété de l'État, l'auteur de la découverte ayant droit à une récompense pécuniaire conformément à la loi ;
2. Si la chose découverte n'est pas un bien historique ou culturel mais qu'elle a une valeur pécuniaire inférieure ou égale au montant de dix mois de salaire minimum fixé par l'Etat, l'auteur de la découverte devient le propriétaire de la chose; si celle-ci a une valeur pécuniaire supérieure au montant de dix mois de salaire minimum fixé par l'Etat, l'auteur de la découverte a droit à une somme correspondant à dix

mois de salaire minimum fixé par l'Etat et à cinquante pour cent de la part de valeur dépassant le montant de dix mois de salaire minimum, le reste allant à l'État.

#### **Article 241. Acquisition de la propriété de choses égarées**

1. Celui qui découvre une chose égarée et qui connaît l'identité de son propriétaire doit informer ce dernier de sa découverte ou lui restituer la chose. Si l'identité du propriétaire de la chose égarée est inconnue, l'auteur de la découverte est tenu soit d'en informer le Comité populaire de la commune ou le poste de police le plus proche soit de remettre la chose aux-dits organes qui procèderont à la publicité de la découverte et à la recherche du propriétaire.

Le Comité populaire ou le poste de police auquel la chose a été remise doit informer l'auteur de la découverte des résultats de la recherche du propriétaire.

2. Si à l'expiration du délai d'un an à compter du jour où la publicité de la découverte a été faite, le propriétaire de la chose n'a pu être retrouvé ou si celui-ci ne s'est pas présenté pour la reprendre et que la chose a une valeur pécuniaire inférieure ou égale au montant de dix mois de salaire minimum fixé par l'Etat, la chose devient propriété de l'auteur de la découverte. Si la chose égarée a une valeur pécuniaire supérieure à dix mois de salaire minimum, l'auteur de la découverte a droit à une somme correspondante à dix mois de salaire minimum et, après règlement des frais de conservation, à cinquante pour cent de la part de valeur dépassant le montant de dix mois de salaire minimum, le reste allant à l'État.
3. Si la chose égarée est un bien historique ou culturel, elle devient propriété de l'Etat à l'expiration du délai d'un an à compter de la publicité de la découverte restée sans effet, l'auteur de la découverte ayant droit à une récompense pécuniaire conformément à la loi.

#### **Article 242. Acquisition de la propriété du bétail ou d'animaux domestiques égarés**

Celui qui trouve du bétail ou des animaux domestiques égarés est tenu de les garder, de les nourrir et d'informer de sa découverte le Comité populaire de commune du lieu de son domicile qui procèdera à la publicité de la découverte et en recherchera le propriétaire. Le propriétaire qui récupère son bétail ou ses animaux domestiques égarés

est tenu de rembourser à l'auteur de leur découverte les frais de garde et de nourriture et tous les autres frais qui auraient été engagés.

Si, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du jour où la publicité de la découverte a été faite, personne ne les a réclamés, le bétail ou les animaux domestiques égarés deviennent propriété de celui qui les a trouvés; ce délai est porté à un an lorsqu'il s'agit de bétail ou d'animaux domestiques laissés en liberté conformément aux coutumes locales.

Celui qui a trouvé le bétail ou les animaux domestiques égarés a le droit de conserver la moitié des petits nés pendant la durée de la garde; il doit indemniser le propriétaire si par faute intentionnelle il a causé la mort du bétail ou des animaux domestiques dont il a la garde.

#### **Article 243. Acquisition de la propriété de volailles égarées**

Celui qui trouve des volailles égarées est tenu d'en déclarer publiquement la découverte pour permettre la recherche de leur propriétaire. Le propriétaire qui récupère ses volailles égarées est tenu de rembourser à celui qui les a trouvées les frais de garde et de nourriture et tous les autres frais qui auraient été engagés.

Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter du jour où la publicité de la découverte a été faite, personne ne les a réclamées, les volailles égarées deviennent propriété de celui qui les a trouvées.

Celui qui a trouvé des volailles égarées a le droit de percevoir les fruits qui en sont issus pendant la durée de la garde et doit indemniser le propriétaire si, par faute intentionnelle, il a causé la mort des volailles dont il a la garde.

#### **Article 244. Acquisition de la propriété d'animaux aquatiques**

Si des animaux aquatiques appartenant à une personne rejoignent par l'effet d'un déplacement naturel, des rizières, des étangs ou des lacs appartenant à autrui, ils deviennent propriété du propriétaire des rizières, des étangs ou des lacs considérés.

Si ces animaux aquatiques présentent des signes distinctifs permettant leur identification, le propriétaire des rizières, des étangs ou des lacs d'accueil doit en déclarer publiquement la découverte pour permettre la recherche de leur propriétaire.

Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter du jour où la publicité de la découverte a été faite, personne ne les a réclamés, ces animaux deviennent propriété du propriétaire des rizières, des étangs ou des lacs d'accueil.

**Article 245. Acquisition de la propriété par voie successorale**

Les héritiers acquièrent la propriété sur les biens successoraux conformément aux dispositions de la quatrième Partie du présent Code.

**Article 246. Acquisition de la propriété en vertu d'une décision de justice ou d'une décision d'une autre autorité publique compétente**

La propriété peut être acquise en vertu d'une décision de justice ou d'une décision émanant d'une autre autorité publique compétente.

**Article 247. Acquisition de la propriété par voie de prescription**

1. Toute personne qui possède un bien sans fondement juridique mais de bonne foi et de manière continue et publique pendant un délai de dix ans, s'il s'agit d'un bien meuble, ou trente ans, s'il s'agit d'un bien immeuble, acquiert la propriété du bien à l'expiration du délai et est réputée en avoir été propriétaire depuis le moment de l'entrée en possession, sauf les cas prévus au paragraphe 2 du présent article.
2. La personne qui sans fondement juridique possède un bien public, ne peut en devenir propriétaire même si sa possession est de bonne foi, continue et publique et quelle que soit la durée de cette possession.

SECTION 2

EXTINCTION DU DROIT DE PROPRIETE

**Article 248. Transfert conventionnel du droit de propriété à autrui**

Lorsqu'un propriétaire transfère son droit de propriété à autrui en vertu d'une vente, d'un échange, d'une donation, d'un prêt de consommation ou d'une succession, son droit de propriété s'éteint à compter du moment où naît le droit de propriété du bénéficiaire du transfert.

**Article 249. Renonciation au droit de propriété**

Tout propriétaire peut renoncer à son droit de propriété sur un bien par une déclaration expresse de volonté ou par l'exécution d'actes prouvant sa volonté de renoncer aux droits de posséder, de jouir et de disposer du bien en cause.

Si la renonciation est susceptible de porter atteinte à l'ordre public, à la paix sociale ou à l'environnement, elle doit s'effectuer conformément à la loi.

#### **Article 250. Extinction du droit de propriété sur un bien déjà acquis légalement par autrui**

Lorsque la propriété a été acquise par un tiers par application des dispositions des articles 241 à 244 du présent Code sur une chose égarée, sur du bétail ou de la volaille ou des animaux domestiques égarés ou sur des animaux aquatiques dans le cadre de leur déplacement naturel, le droit de propriété du propriétaire originaire s'éteint.

L'acquisition de la propriété par le possesseur du bien en application du paragraphe 1 de l'article 247 du présent Code entraîne l'extinction du droit de propriété du propriétaire du bien possédé.

#### **Article 251. Extinction du droit de propriété lorsque le bien du propriétaire est affecté à l'exécution d'une obligation à laquelle il est assujéti**

1. Le droit de propriété sur un bien s'éteint lorsque ce bien est affecté à l'exécution d'une obligation du propriétaire en vertu d'une décision de justice ou d'une décision émanant d'une autre autorité publique compétente, à moins que la loi n'en dispose autrement.
2. Les biens du propriétaire bénéficiant de l'insaisissabilité accordée par la loi ne peuvent être affectés à l'exécution des obligations civiles de leur propriétaire.
3. Le droit de propriété sur un bien affecté à l'exécution d'une obligation de son propriétaire s'éteint à compter du moment où naît le droit de propriété du bénéficiaire du bien.
4. L'affectation du droit d'usage d'un fonds de terre à l'exécution d'une obligation de son titulaire s'effectue conformément à la législation foncière.

#### **Article 252. Extinction du droit de propriété par la destruction du bien**

Lorsqu'un bien est détruit, le droit de propriété sur ce bien s'éteint.

### **Article 253. Extinction du droit de propriété par expropriation**

Lorsqu'un bien fait l'objet d'une expropriation en vertu d'une décision d'une autorité publique compétente pour servir les besoins de la défense nationale, de la sécurité nationale ou l'intérêt national, le droit de propriété sur ce bien s'éteint dès que la décision de l'autorité publique compétente acquiert la force exécutoire.

### **Article 254. Extinction du droit de propriété par confiscation du bien**

En cas de confiscation d'un bien au profit de l'Etat suite à la commission par son propriétaire d'une infraction pénale ou administrative, le droit de propriété sur le bien s'éteint dès que la décision judiciaire ou la décision d'une autre autorité publique compétente acquiert la force exécutoire.

## **CHAPITRE XV**

### **DE LA PROTECTION DU DROIT DE PROPRIETE**

#### **Article 255. Mesures de protection du droit de propriété**

Tout propriétaire ou toute personne dont la possession est légalement reconnue, a le droit de demander au tribunal ou à tout autre organisme compétent de contraindre toute personne qui porte atteinte à sa propriété ou à son droit de possession à lui restituer son bien, à mettre un terme aux actes qui entravent illégalement l'exercice de son droit de propriété ou de sa possession ainsi qu'à réparer le préjudice causé.

Le propriétaire ou la personne dont la possession est légalement reconnue a le droit de protéger lui-même les biens qui lui appartiennent ou qu'il possède légalement, par toutes mesures permises par la loi.

#### **Article 256. Droit de revendiquer ses propres biens**

Tout propriétaire ou toute personne dont la possession est légalement reconnue a le droit de demander à celui qui possède, jouit ou bénéficie sans fondement juridique d'un bien qui lui appartient ou qu'il possède légalement de lui restituer le bien en cause, sauf les cas énumérés au paragraphe 1 de l'article 247 du présent Code. Si la possession par ce tiers est de bonne foi, les dispositions des articles 257 et 258 du présent Code s'appliquent.



**Article 257. Revendication des biens meubles qui ne sont pas soumis aux formalités d'enregistrement du droit de propriété entre les mains d'un possesseur de bonne foi**

Lorsqu'un bien meuble non soumis aux formalités d'enregistrement du droit de propriété a été acquis par un tiers en vertu d'un contrat à titre gratuit conclu avec une personne n'ayant pas le droit de disposition sur ce bien, le propriétaire véritable peut revendiquer le bien; si ce bien a été acquis par le tiers en vertu d'un contrat à titre onéreux, la revendication par le propriétaire véritable du bien entre les mains du possesseur n'est possible que si le propriétaire véritable a été privé de ce bien à la suite d'une perte, d'un vol ou de toute autre manière indépendamment de sa volonté.

**Article 258. Revendication des biens meubles soumis aux formalités d'enregistrement du droit de propriété ou des biens immeubles entre les mains d'un possesseur de bonne foi**

Le propriétaire véritable a le droit de revendiquer son bien meuble soumis aux formalités d'enregistrement du droit de propriété et son bien immeuble qui se trouveraient entre les mains d'un possesseur de bonne foi, sauf si ce dernier a acquis ce bien à la suite d'une vente aux enchères publiques ou en vertu d'un contrat conclu avec une personne qui avait été reconnue par une décision judiciaire ou par une décision émanant d'une autorité publique compétente comme propriétaire du bien, mais qui ne l'est plus en raison d'une annulation ou d'une modification de ladite décision.

**Article 259. Droit de demander la cessation de toute entrave à l'exercice du droit de propriété ou du droit de possession acquis légalement**

Tout propriétaire ou toute personne dont la possession est légalement reconnue a le droit de demander à toute personne qui entrave illégalement l'exercice de son droit de propriété ou de sa possession de mettre fin à cette entrave. Si la personne ne s'y soumet pas volontairement, le propriétaire ou la personne dont la possession est légalement reconnue a le droit de demander au tribunal ou à un organisme compétent de la contraindre à cesser l'entrave.

**Article 260. Droit de demander réparation du préjudice causé**

Tout propriétaire ou toute personne qui possède légalement a le droit de demander à la personne qui porte atteinte à son droit de propriété ou à sa possession, réparation du préjudice causé.

**Article 261. Protection des droits des possesseurs autres que le propriétaire d'un bien**

Les droits prévus aux articles 255 à 260 du présent Code sont reconnus également au profit de toute personne qui n'est pas propriétaire d'un bien mais qui le possède au titre d'un droit d'usage d'un fonds de terre, d'une servitude ou pour tout autre motif prévu par la loi ou en vertu d'une convention.

## **CHAPITRE XVI**

### **DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ**

**Article 262. Obligation du propriétaire au cas d'état de nécessité**

1. L'état de nécessité s'entend de la situation dans laquelle une personne, pour éviter un risque qui menace directement les intérêts de l'Etat, l'intérêt collectif, ses propres droits et intérêts légitimes ou les droits et intérêts légitimes d'autrui, est contrainte de causer un dommage moins important que le dommage à éviter.
2. En cas d'état de nécessité, un propriétaire ne peut empêcher autrui d'utiliser ses biens ou de causer des dommages à ses biens pour éviter ou réduire un danger ou des dommages plus graves sur le point de survenir.
3. Le fait de causer un dommage en cas d'état de nécessité ne peut pas être regardé comme une violation du droit de propriété. Le propriétaire peut néanmoins avoir droit à réparation conformément aux dispositions du paragraphe 3 de l'article 614 du présent Code.

**Article 263. Obligations du propriétaire en matière de protection de l'environnement**

Lorsqu'il fait usage, assure la garde ou procède à l'abandon de ses biens, tout propriétaire doit respecter les dispositions légales relatives à la protection de l'environnement; en cas de pollution de l'environnement de son fait, le propriétaire est

tenu de mettre fin à l'acte polluant, de prendre toute mesure nécessaire pour remédier aux conséquences et de réparer le préjudice causé.

#### **Article 264. Obligations du propriétaire d'assurer le respect de l'ordre public et de la paix sociale**

Dans le cadre de l'exercice de ses droits de posséder, de jouir et de disposer de ses biens, tout propriétaire est tenu de respecter l'ordre public et la paix sociale, de s'abstenir d'abuser de son droit de propriété pour porter atteinte à l'ordre public et à la paix sociale, aux intérêts de l'État, à l'intérêt public et aux droits et intérêts légitimes d'autrui.

#### **Article 265. Obligation de respecter les limites séparatives de fonds contigus**

1. Les limites séparatives de fonds contigus sont déterminées d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés ou en vertu d'une décision de l'autorité publique compétente.

Ces limites peuvent aussi être déterminées conformément aux coutumes ou être conformes à la délimitation établie depuis au moins trente ans en l'absence de toute contestation.

2. La personne titulaire du droit d'usage d'un fonds de terre a le droit de se servir de l'espace aérien situé au dessus du fonds ainsi que du sous-sol conformément au plan d'aménagement des constructions établi par une autorité publique compétente, sans porter atteinte à l'usage des fonds de terre contigus appartenant à autrui.

Le titulaire du droit d'usage d'un fonds de terre ne peut faire de plantations et effectuer d'autres travaux qu'à l'intérieur du fonds et dans les limites établies; si les racines ou les branches s'étendent au delà de ces limites, il doit enlever la partie de racines ou de branches dépassant les limites, sauf convention contraire.

3. Quand les limites séparatives entre des fonds de terre sont des canaux d'irrigation, des fossés, des rigoles ou des petites digues, les titulaires du droit d'usage des fonds de terre sont tenus de respecter et d'entretenir ces limites communes ; ils ne peuvent ni modifier ni empiéter sur ces lignes séparatives.

#### **Article 266. Droit de propriété sur les lignes séparatives des fonds**

1. Le propriétaire d'un fonds contigu ne peut planter des bornes, des haies ou construire des murs de séparation que sur la partie du fonds dont il a le droit d'usage. Les usagers de fonds contigus peuvent convenir de la plantation de bornes, de haies, de la construction de murs ou de la plantation d'arbres sur les limites qui séparent les fonds contigus; les bornes, haies, murs ou arbres ainsi plantés sont la copropriété des usagers des fonds.

Si la plantation des bornes, haies, arbres ou la construction de murs sur les lignes séparatives est le fait de l'un des propriétaires avec le consentement du propriétaire du fonds contigu, la plantation ou construction est réputée commune; les frais de plantation ou de construction engagés sont à la charge de la partie qui en a pris l'initiative, sauf convention contraire; si le propriétaire du fonds contigu n'y a pas consenti pour des motifs légitimes, le propriétaire qui a planté les bornes, les haies, les arbres ou construit les murs est tenu de les détruire.

Les propriétaires des fonds contigus doivent entretenir les arbres qui se trouvent sur la ligne séparative; les fruits des arbres sont partagés par moitié, sauf convention contraire entre les parties.

2. Le propriétaire d'un fonds contigu ne peut, sans le consentement de l'autre propriétaire, percer de vues ou d'ouvertures d'aération dans le mur séparatif ni percer ce mur pour poser des échafaudages, des poutres ou des solives.

Si les maisons ont des murs contigus, un propriétaire ne peut percer pour l'installation d'échafaudages ou la pose de poutres ou de solives que le mur lui appartenant et jusqu'à la ligne séparative.

#### **Article 267. Obligation de respecter les normes de construction**

1. Au cours de la construction d'un ouvrage, le maître de l'ouvrage doit respecter les règles du droit de la construction, garantir la sécurité, respecter les normes légales sur la hauteur maximale, sur les distances entre les constructions et s'abstenir de porter atteinte aux droits et intérêts légitimes des propriétaires des fonds contigus et avoisinants.
2. Si un incident est susceptible de se produire et de menacer la sécurité de l'ouvrage et des fonds contigus et avoisinants, le maître de l'ouvrage est tenu d'arrêter sans

délai la construction, de procéder à toutes réparations ou démolitions à la demande des propriétaires des fonds contigus et avoisinants ou à la demande d'une autorité publique compétente; s'il a causé un préjudice, il est tenu de le réparer.

3. Le maître de l'ouvrage qui construit des installations sanitaires, des entrepôts de produits chimiques toxiques ou toute autre installation dont l'usage peut entraîner une pollution de l'environnement, doit respecter une distance raisonnable entre son ouvrage et les limites séparatives des fonds contigus, garantir l'hygiène et la sécurité et s'abstenir de causer toute gêne aux propriétaires des fonds contigus et avoisinants.

#### **Article 268. Obligation de garantir la sécurité des constructions contiguës**

Le maître de l'ouvrage qui creuse un puits ou un étang ou qui construit des installations souterraines, doit respecter la distance prescrite par le droit sur la construction entre son ouvrage et les lignes séparatives des autres fonds.

Si son ouvrage menace la sécurité des fonds contigus et avoisinants, le maître de l'ouvrage doit prendre sans délai toutes mesures pour y remédier; s'il a causé un préjudice aux propriétaires des fonds contigus et avoisinants, il est tenu de le réparer.

#### **Article 269. Obligation sur l'évacuation des eaux pluviales**

Tout propriétaire doit installer des conduites de manière que les eaux pluviales provenant du toit de sa maison ne se déversent pas sur le fonds de son voisin.

#### **Article 270. Obligation sur l'évacuation des eaux usées**

Tout propriétaire doit installer des canalisations en plein air ou souterraines de manière à ce que les eaux usées provenant de son immeuble s'écoulent jusqu'au lieu prévu à cet effet, sans se déverser sur les fonds voisins, ni sur la voie publique, ni en un lieu public et sans polluer l'environnement.

#### **Article 271. Restriction au droit de percer des ouvertures**

1. Le propriétaire d'un immeuble ne peut percer de portes et de fenêtres donnant sur l'immeuble voisin, sur l'immeuble d'en face ou sur la voie publique que conformément aux prescriptions du droit sur la construction.

2. Toutes saillies au dessus des portes d'entrée ou des fenêtres donnant sur la voie publique doivent être établies à au moins 2,5 mètres du sol.

**Article 272. Droit de demander la réfection ou la démolition d'un immeuble contigu**

Si des arbres ou des constructions risquent de s'effondrer sur un immeuble contigu ou sur un lieu public, leur propriétaire est tenu d'abattre les arbres en cause ou de procéder à la réfection ou à la démolition des constructions en cause.

Tout propriétaire d'un fonds contigu a le droit de demander au propriétaire des arbres ou des constructions qui risquent de s'effondrer, de procéder à leur abattage ou à leur démolition; si le propriétaire n'y procède pas, le propriétaire du fonds contigu a le droit de demander à une autorité publique de faire abattre les arbres ou de démolir les ouvrages. Les frais d'abattage ou de démolition sont à la charge du propriétaire des arbres à abattre ou des constructions à démolir.

**Article 273. Droit à l'usage limité d'un fonds contigu**

Le propriétaire d'un immeuble, le titulaire du droit d'usage d'un fonds de terre est fondé à utiliser les fonds contigus appartenant à autrui pour assurer de manière raisonnable son passage, son alimentation en eau et en gaz ou l'évacuation de ses eaux, l'installation de lignes électriques et de lignes de télécommunication ou pour toute autre nécessité; il est tenu de verser une indemnité, sauf les cas où il en a été convenu autrement.

**Article 274. Établissement d'une servitude sur un fonds contigu**

1. La servitude est établie d'un commun accord entre les parties ou en vertu de la loi.
2. La servitude établie au profit du propriétaire d'un immeuble ou du titulaire du droit d'usage d'un fonds de terre se transmet aux propriétaires successifs de l'immeuble ou aux titulaires successifs du droit d'usage du fonds de terre.

**Article 275. Droit de passage sur un fonds contigu**

1. Le propriétaire d'un fonds enclavé par des fonds voisins est fondé à réclamer sur l'un de ces fonds un passage suffisant jusqu'à la voie publique; le propriétaire du fonds voisin sollicité est tenu de l'accorder. Le bénéficiaire du passage est tenu d'indemniser le propriétaire susvisé, sauf convention contraire.

Le passage est ouvert sur le fonds considéré comme le plus convenable, eu égard à son emplacement et aux intérêts du fonds enclavé et de manière à causer le moins de gêne au fonds servant.

2. La localisation, la longueur, la largeur et la hauteur du passage sont définies d'un commun accord entre les parties de manière à en faciliter l'usage et à causer le moins de gêne aux propriétaires des fonds voisins; en cas de litige relatif au passage, les parties peuvent saisir une autorité publique compétente.
3. Lors de la division d'un fonds en plusieurs parcelles attribuées à des propriétaires ou usagers différents, un passage réservé aux propriétaires ou usagers des parcelles enclavées doit être prévu conformément au paragraphe 2 du présent article, sans qu'aucune indemnité ne puisse être exigée.

**Article 276. Droit à l'installation de lignes électriques et de lignes de télécommunication traversant des fonds contigus**

Le propriétaire d'un fonds a le droit de faire installer des lignes électriques et des lignes de télécommunication traversant les fonds voisins d'une manière raisonnable ; il est tenu de garantir la sécurité et d'éviter toute gêne aux propriétaires des fonds voisins ; si un dommage est causé, il est tenu de le réparer.

**Article 277. Droit à l'approvisionnement en eau et à l'évacuation des eaux à travers des fonds contigus**

Si du fait de son lieu, un fonds ne peut être approvisionné en eau ou ne peut évacuer ses eaux qu'en passant par un autre fonds, le propriétaire du fonds par lequel l'eau s'écoule doit aménager un passage suffisant pour permettre l'approvisionnement ou l'évacuation et s'abstenir d'entraver son cours normal. Le bénéficiaire du passage lorsqu'il installe des conduites, doit limiter le plus possible les dommages causés au propriétaire du fonds par lequel l'eau s'écoule; si un dommage est causé, il est tenu de le réparer. Si des eaux s'écoulent naturellement d'un fonds supérieur à un fonds inférieur et cause sur son passage des dommages à d'autres fonds, le bénéficiaire du passage n'est pas tenu à réparation.

**Article 278. Droit à l'irrigation et au drainage dans les cultures**

Le titulaire du droit d'usage d'un fonds de terre cultivé est fondé à réclamer aux titulaires du droit d'usage des fonds de terre avoisinants de réserver un passage suffisant pour l'irrigation et le drainage de ses terres ; les titulaires du droit d'usage des fonds de terre avoisinants sont tenus de l'accorder ; si un dommage est causé, le bénéficiaire du passage est tenu de le réparer.

**Article 279. Extinction des servitudes**

Une servitude s'éteint :

1. Lorsque le fonds dominant et le fonds servant sont réunis en une seule main ;
2. Le propriétaire de l'immeuble ou le titulaire du droit d'usage du fonds de terre n'a plus besoin de l'usage limité des fonds contigus.



# BIBLIOGRAPHIE

## I. Dictionnaires, ouvrages généraux, traités et manuels

### 1. Dictionnaires

**A.-P. CHAMBOREDON et S. DIEBOLT**, *Adages du droit français* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://ensmp.net/pdf/2010/adages.pdf>> (consulté le 31/12/2011).

**CL.-J. FERRIÈRE**, *Dictionnaire de droit et de pratique*, Tome premier, Paris : Au Palais, 1740.

**CNRTL**, *Servitude* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.cnrtl.fr/lexicographie/servitude>> (consulté le 04/05/2012).

**Dictionnaire du droit privé de serge braudo** [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.dictionnaire-juridique.com/lexique-juridique.php>> (consulté le 04/03/2011).

« Définition de Accessoire » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/accessoire.php>> (consulté le 08/08/2011).

« Définition de Acession » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/accession.php>> (consulté le 08/08/2010).

« Définition de De cujus » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/de-cujus.php>> (consulté le 17/6/2011).

« Définition de De in rem verso » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/de-in-rem-verso.php>> (consulté le 08/08/2012).

« Définition de Valeurs mobilières » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/valeurs-mobilieres.php>> (consulté le 08/02/2012).

**Dictionnaire vietnamien** [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <http://vdict.com/gia%20s%C3%BAc,3,0,0.html> (consulté le 07/12/2011).

**G. CORNU**, *Vocabulaire juridique*, Paris : Presses Universitaire de France, 9<sup>e</sup> éd., 2011.

**H. ROLAND, L. BOYER**

*Adages du droit français*, Paris : Litec, 4<sup>e</sup> éd., 1999.

*Locutions latines du droit français*, Paris : Litec, 4<sup>e</sup> éd., 1998.

**H. ROLAND**, *Lexique juridique*, Paris : LexisNexis-Litec, 5<sup>e</sup> éd., 2010.

**Le Lexique De DroitJuridique** [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <http://www.droitjuridique.fr/lexique/#r> (consulté le 10/08/2012).

**Locutio**, *Expressions et citations Latines*

« *A contrario* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=6365> (consulté le 30/07/2012).

« *A fortiori* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=6366> (consulté le 27/02/2011).

« *A non domino* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=6599> (consulté le 31/5/2011).

« *A pari* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=5854> (consulté le 25/07/2012).

« *A posteriori* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=6369> > (consulté le 30/07/2012).

« *Actio adjonction exhibendum* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=1834> (consulté le 31/12/2011).

« *Expressis verbis* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=5975>> (consulté le 08/07/2012).

« *Inelegantia juris* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=3401>> (consulté le 08/06/2012).

« *Ipsa facto* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=6464>> (consulté le 26/09/2012).

« *Jure inventionis* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=3688>> (consulté le 23/03/2012).

« *Jure soli* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=3696>> (consulté le 23/03/2012).

« *Major pars trahit ad se minorem* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=3914>> (consulté le 04/06/2012).

« *Majors pars trahit ad se minorem* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=3914>> (consulté le 25/07/2012).

« *Res commues* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=6249>> (consulté le 27/03/2012).

« *Res derelicate* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=5128>> (consulté le 27/03/2012).

« *Res nullius* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=5150>> (consulté le 27/03/2012).

« *Summa divisio* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=6551>> (consulté le 15/09/2012).

« *Superficies solo cedit* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=5591>> (consulté le 08/07/2012).

« *Verus dominus* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.locutio.net/modules.php?name=Encyclopedia&op=content&tid=6321>> (consulté le 05/03/2012).

**RENAULDON**, *Dictionnaire des fiefs et des droits seigneuriaux*, Paris, 1765.

**S. Braudo**, *Dictionnaire du droit privé*, « Définition De plano » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/de-plano.php>> (consulté le 31/12/2011).

**Traduction Lachal/Français**, « *Stricto sensu* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://lachal.neamar.fr/Stricto\\_sensu](http://lachal.neamar.fr/Stricto_sensu)> (consulté le 14/02/2012).

## **Wikipédia**

« *A fortiori* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://fr.wikipedia.org/wiki/A\\_fortiori](http://fr.wikipedia.org/wiki/A_fortiori)> (consulté le 31/12/2011).

« Basse-cour d'élevage » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://fr.wikipedia.org/wiki/Basse-cour\\_d%27%C3%A9levage](http://fr.wikipedia.org/wiki/Basse-cour_d%27%C3%A9levage)> (consulté le 07/12/2011).

« Bétail » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://fr.wikipedia.org/wiki/B%C3%A9tail>> (consulté le 07/12/2011).

« *De facto* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://fr.wikipedia.org/wiki/De\\_facto](http://fr.wikipedia.org/wiki/De_facto)> (consulté le 05/08/2012).

« Ilot » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://fr.wikipedia.org/wiki/%C3%8Elot#cite\\_note-0](http://fr.wikipedia.org/wiki/%C3%8Elot#cite_note-0)> (consulté le 07/10/2011).

« *Ratio decidendi* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://fr.wikipedia.org/wiki/Ratio\\_decidendi](http://fr.wikipedia.org/wiki/Ratio_decidendi)> (consulté le 30/07/2012).

« *Res nullius* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://fr.wikipedia.org/wiki/Res\\_nullius](http://fr.wikipedia.org/wiki/Res_nullius)> (consulté le 07/10/2011).

« *Sine qua non* » [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://fr.wikipedia.org/wiki/Sine\\_qua\\_non](http://fr.wikipedia.org/wiki/Sine_qua_non)> (consulté le 07/12/2011).

## **2. Ouvrages généraux, traités et manuels**

**A. CHAMOULAUD-TRAPIERS**, *Droit des biens*, Rosny-sous-Bois : Bréal, 2<sup>e</sup> éd., 2003.

**A. COLIN, H. CAPITANT**, *Cours élémentaire de droit civil français*, Tome premier, Paris : Librairie Dalloz, Paris, 7<sup>e</sup> éd., 1931.

### **AUBRY et RAU**

*Cours de droit civil français*, Tome II, Paris : LGDJ, 5<sup>e</sup> éd., 1897.

*Droit civil français*, Tome II, *Les biens*, Paris : Libraires techniques, 7<sup>e</sup> éd., 1961.

**C. DEMOLOMBE**, *Cours de Code Napoléon*, T. IX, *Traité de la distinction des biens*, Tome premier, Paris : Durand-Hachette, 2<sup>e</sup> éd., 1861.

**Ch. ATIAS**, *Droit civil – Les biens*, Paris : Litec, 11<sup>e</sup> éd., 2011.

**Ch. BEUDANT**, par **P. VOIRIN**, *Cours de droit civil français*, Tome IV, *Les biens*, Paris : Librairie Arthur Rousseau, Rousseau & Cie, Editeurs, 2<sup>e</sup> éd. 1938.

### **Ch. LARROUMET**

*Droit civil*, Tome I, *Introduction à l'étude du droit privé*, Paris : Economica, 5<sup>e</sup> éd., 2006.

*Droit civil*, Tome II, *Les biens, Droit réels principaux*, Paris : Economica, 5<sup>e</sup> éd., 2006.

**Ch. LOYSEAU**, *Traité des Seigneuries*, Paris, 1609.

**F. TERRE, Ph. SIMLER**, *Droit civil, Les biens*, Paris : Dalloz, 8<sup>e</sup> éd., 2010.

**F. ZENATI-CASTAING, Th. REVET**, *Les biens*, Paris : PUF, 3<sup>e</sup> éd., 2008.

### **G. BAUDRY-LACANTINERIE et M. CHAUVEAU**

*Traité théorique et pratique de droit civil, Des biens*, Paris : Librairie de la société du recueil G<sup>al</sup> des lois et des arrêts, 2<sup>e</sup> éd., 1899.

*Traité théorique et pratique de droit civil – Des biens*, Paris : Librairie de la société du recueil J.-B Sirey et du journal du palais, Ancien maison L. Larose & Forcel, Troisième édition, 1905.

**G. BAUDRY-LACANTINERIE**, *Précis de droit civil*, Tome premier, Paris : Libraire de la société du recueil J.-B. Sirey et du journal du palais, 1908.

**G. CORNU**

*Droit civil, Introduction au droit*, Paris : Montchrestien, 13<sup>e</sup> éd., 2007.

*Droit civil, Les biens*, Paris : Montchrestien, 13<sup>e</sup> éd., 2007.

**G. MARTY, P. RAYNAUD**, *Droit civil, Les biens*, Paris : Sirey, 2<sup>e</sup> éd., 1980.

**G. MARTY, P. RAYNAUD, P. JOURDAIN**, *Les biens*, Paris : Dalloz, 1995.

**G. MÉMETEAU**, *Droit des biens*, Orléans : Éditions Paradigme – CPU, 2<sup>e</sup> éd., 2003.

**G. RIPERT, J. BOULANGER**, *Traité élémentaire de droit civil de Planiol*, Tome premier, *Principes généraux – Personne – Biens*, Paris : Libraire générale de droit et de jurisprudence, 5<sup>e</sup> éd., 1950.

**H. CAPITANT, F. TERRE, Y. LEQUETTE**, *Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, Tome 1, *Introduction – Personnes – Famille – Biens – Régimes matrimoniaux – Successions*, Paris : Dalloz, 11<sup>e</sup> éd., 2000.

**H. et L. MAZEAUD, J. MAZEAUD, F. CHABAS**

*Leçon de droit civil*, Tome I, Premier volume, *Introduction à l'étude du droit*, Paris : Montchrestien, 11<sup>e</sup> éd., 1996.

*Leçon de droit civil*, Tome II, *Biens, Droit de propriété et ses démembrement*, Paris : Montchrestien, 8<sup>e</sup> éd., 1994.

**H., L. et J. MAZEAUD**, *Leçons de droit civil*, Tome II, Volume 2, *Biens*, par **F. CHABAS**, Paris : Montchrestien, 8<sup>e</sup> éd. 1994.

**J. BENTHAM**, *Traité de législation civile et pénale*, Tome III, Paris, 1820.

**J. BONNECASE**, *Précis de droit civil*, Tome I, Paris : Librairie Arthur Rousseau, 2<sup>e</sup> éd., 1938.

**J. CARBONNIER**

*Droit civil*, Volume I, *Introduction. Les personnes. La famille. L'enfant. Le couple*, Paris : PUF, 2004.

*Droit civil*, Volume II, *Les biens. Les obligations*, Paris : PUF, 2004.

**J. CHEVALLIER, L. BACH**, *Droit civil : Introduction à l'étude du droit – Les personnes physiques – La famille – Les biens – Les obligations – Les sûretés*, Tome 1, Paris : Sirey, 12<sup>e</sup> éd., 1995.

**J. GHESTIN, G. GOUBEAUX, M. FABRE-MAGNA**, *Traité de droit civil*, sous la dir. de **J. GHESTIN**, *Introduction générale*, Paris : LGDJ, 4<sup>e</sup> éd., 1994.

**J.-B. SEUBE**, *Droit des biens*, Paris : LexisNexis-Litec, 5<sup>e</sup> éd., 2010.

**J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI**, *Traité de droit civil*, sous la dir. de **J. GHESTIN**, *Les biens*, Paris : LGDJ, 2<sup>e</sup> éd., 2010.

**J.-Ph. LEVY, A. CASTALDO**, *Histoire du droit civil*, Paris : Dalloz, 2<sup>e</sup> éd., 2010.

**M. HAURIOU**, *Précis de droit administratif et de droit public*, Paris : Dalloz, 12<sup>e</sup> éd., 2002.

**M. HENNEQUIN**, *Traité de législation et de jurisprudence suivant l'ordre du Code civil*, Deuxième livre, Tome I<sup>er</sup>, Paris : Libraire de videcoq, 1838.

**M. PLANIOL, G. RIPERT**, *Traité pratique de droit civil français*, Tome III, *Les biens*, par **M. PICARD**, Paris : LGDJ, 2<sup>e</sup> éd., 1952.

**M.-L. MATHIEU**, *Droit civil – Les biens*, Paris : Dalloz, 2<sup>e</sup> éd., 2010.

**N. REBOUL-MAUPIN**, *Droit des biens*, Paris: Dalloz, 4<sup>e</sup> éd., 2012.

**NGUYEN Ngoc Dien**

*Các nguồn của luật*, Trường Đại học Cần Thơ, 2008.

*Giáo trình Luật dân sự Việt Nam*, Tập I, Trường Đại học Cần Thơ, 11/2007.

*L'analyse de texte de loi et la dissertation – Méthodes générales*, Université de Can Tho, 2000.

**P. COURBE**, *Droit civil : Les biens*, Paris : Dalloz, 6<sup>e</sup> éd., 2011.

**P. JOURDAIN**, *Les biens*, Paris : Dalloz, 1995.

**Ph. MALAURIE, L. AYNES**, *Droit civil, Les biens*, Paris : Défrénois, 4<sup>e</sup> éd., 2010.

**R. BEUDANT, P. LEREBOURS- PIGEONNIÈRE**, *Cours de droit civil français*, Tome IV, *Les biens*, avec la collaboration de **P. VOIRIN**, Paris : Libraire Arthur Rousseau, 2<sup>e</sup> éd., 1938.

**R. J. POTHIER**, *Traité du droit de domaine de propriété*, Tome premier, Paris : Chez Debure père, 1807.

**S. DRUFFIN-BRICCA** et **L.-C. HENRY**, *Droit des biens, Mémento LMD*, Paris : Gualino, 4<sup>e</sup> éd., 2011.

**SAVIGNY**, *Traité de droit romain*, Paris : LGDJ, 2<sup>e</sup> éd., 2002.

**Y. BUFFELAN-LANORE**, *Droit civil*, Paris : Armand Colin, 3<sup>e</sup> éd., 1997.

**Y. STRICKLER**, *Les biens*, Paris : Presse Universitaire de France, 2006.

## **II. Ouvrages spéciaux, monographies, thèses**

**A. CHAMOULAUD-TRAPIERS**, *Les fruits et revenus en droit patrimonial de la famille*, Limoges : Presses Universitaire de Limoges, 1999.

**Ch. CHAVOT**, *Traité de la propriété mobilière, suivant le Code civil*, Second Volume, Paris et Lyon, 1839.

**E. CHATELAIN**, *De la nature du contrat entre ouvrier et entrepreneur – Etude critique de droit économique*, Paris : Ancien Libraire Germer Baillièrre et C<sup>ie</sup>, 1902.

**E. du PONTAVICE**, *Les épaves maritimes, aériennes et spatiales en droit français*, Thèse, Paris : LGDJ, 1961.

**F. TERRÉ**, *L'influence de la volonté individuelle sur les qualifications*, Thèse, Paris: LGDJ, 1957.

**F. ZENATI**, *Essai sur la nature juridique de la propriété, contribution à la théorie du droit subjectif*, Thèse pour le doctorat d'Etat en droit, Lyon, 1981.

**G. GOUBEAUX**, *La règle accessoire en droit privé : étude sur la maxime « accessorium sequitur principale »*, Thèse, Paris : LGDJ, 1969.

**H. SAVATIER**, *La théorie moderne du capital et la justice*, Paris : X. Rondelet et Cie, 1898.

**J. BRISSE SAINT MACARY**, *De l'accession artificielle immobilière, essai d'un fondement juridique rationnel*, Thèse Bordeaux, 1929.

**J. BROCARD**, *L'épave de navire et son renflouement*, Thèse Paris, 1950.

**J. MALABARD**, *La notion d'épave*, Thèse Paris, 1939.



**J.-L. GAZZANIGA**, « Droit de l'eau et organisation sociale », in *Histoire du droit social : mélanges en hommage à Jean Imbert*, Paris : Presses universitaires de France, 1989, p. 267.

**J.-P. MARGUÉNAUD**, *L'animal en droit privé*, Paris : Presse Universitaire de France, 1993.

**J.-P. MARTY**, *La dissociation juridique de l'immeuble. Contribution à l'étude de droit de superficie*, Paris : LGDJ, 1979.

Lưỡng thân **CAO Nãi Quang** phiên âm và dịch nghĩa, **NGUYỄN Sĩ Giác** nhuận sắc, **VŨ Văn Mẫu** đề tựa, *Quốc Triều Hình Luật (Hình Luật Triều Lê)*, Saigon: Trường Luật Khoa Đại Học, Nhà in Nguyễn Văn Cửa, 1956.

**M. DARRAS**, *Le nouveau Code civil du Tonkin*, Paris : Les Editions Domat-Montchrétien, F. Loviton & C<sup>ie</sup>, 1934.

**M. MALAURIE**, *Les restitutions en droit civil*, Paris : Edition Cujas, 1<sup>er</sup> éd., 1991.

**M.-A. CHARDEAUX**, *Les choses communes*, Bibliothèque de droit privé, Tome 464, Paris : LGDJ, 2006.

**M.-E. ROUJOU DE BOUBEE**, *Essai sur la notion de réparation*, Paris : LGDJ, 1974.

**NGO Ba Thanh**, *L'originalité du droit vietnamienne et la réception des droits étrangers au Vietnam : Droit chinois au début de l'ère chrétienne et droit français au XIX<sup>ème</sup> siècle*, Thèse Strasbourg, 1962.

**P. CATALA**, « La matière et l'énergie », in *L'avenir du droit, Mélanges en hommage à François Terré*, Paris : Dalloz, Presses Universitaires de France, éd. du JurisClasseur, 1999.

**P. GULPHE**, *L'immobilisation par destination*, Thèse Paris, 1943.

**P. LEVIE**, *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Thèse Louvain, 1951.

**P. PUIG**, *La qualification du contrat d'entreprise*, Paris : LGDJ Diffuseur, éd. Panthéon-Assas, 2002.

**R. BOFFA**, *La destination de la chose*, Tome 32, Paris : Lextenso éditions, 2008.

**R. de la GRASSERIE**, *De l'accession*, Thèse Caen, 1866.

**R. TORTAT**, *L'occupation en droit civil français*, Thèse Bordeaux, 1955.

**S. BECQUET**, *Le bien industriel*, Bibliothèque de droit privé, Tome 448, Paris : LGDJ, 2005.

**Th. REVET**, *La force de travail*, Bibl. dr. de l'entreprise, Paris : Litec, 1992.

**TS. LÊ Thị Sơn**, *Quốc Triều Hình Luật, Lịch sử hình thành, nội dung và giá trị*, Hà Nội: Nhà xuất bản khoa học xã hội, 2004.

**W. DROSS**, *Le mécanisme de l'accession, éléments pour une théorie de la revendication de valeur*, Thèse Nancy II, 2000.

### **III. Articles, chroniques et rapports**

**A. BEGUIN**, « La qualification de trésor appliquée a une découverte archéologique (à propos de l'affaire dite du « trésor du mans » », *LPA 03 août 2000*, n° 154, p. 26.

**A. BERNARD**, « Estimer l'inestimable », *RTD civ. 1995*, p. 271 et s.

**A. BOUZON-ROULLE**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 717, Fasc. unique, 19 mars 2008.

**A. ROBERT**, « Biens et droits réels », *D. 1980*, information rapides, p. 477.

**A. SÉRIAUX**, *Répertoire de droit civil Dalloz*, « Propriété », septembre 2009.

**B. FAGES**, « Exposé des règles générales sur fond de jurisprudence récente », *Rev. Lamy dr. aff.*, 01/01/2006, n° 1, p. 62 et s.

**C. ATIAS**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 714, Fasc. unique, 26 juillet 2011.

**C. DELPLANQUE**, *Origine, signification et portée du Code civil en France*, Association française pour histoire de la justice, juillet 2004 [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://www.afhj.fr/ressources/code-civil.pdf>> (consulté le 13/09/2012).

#### **C. SAUJOT**

*JurisClasseur Civil Code*, Article 716, Fasc. unique, 20 janvier 2009.

« Un trésor monétaire est-il une universalité ? », *JCP G 2000*, II, 10258.

**CL. GIVERDON**, « Propriété et droits réels », *RTD civ. 1978*, p. 158 et s.

**D. BOULANGER**, « L'exploitant minier et le propriétaire du dessus. À propos de la loi n° 99-245 du 30 mars 1999 », *JCP N 1999*, p. 1555.

**ĐỖ Văn Đại, ĐỖ Văn Khoa**, « Ân lệ trong pháp luật thực định Việt Nam », *NCLP tháng 8/2008* (số 128).

**E. CHATELAIN**, « Un problème de droit, en vertu mode d'acquisition l'entrepreneur est-il propriétaire des produits de l'industrie ? », *Rev. crit. 1906*, p. 99 et s.

**E. DOCKES**, « Essai sur la notion d'usufruit », *RTD civ. 1995*, p. 479 et s.

**É. GAVIN MILLAN OOSTERLYNCK**, « Bicentenaire du Code civil : les petits articles sont également de la fête – Articles 565 à 577 », *RLDC 2004/7*, n° 299.

**E. LARCHER**, « À qui appartiennent pendant le bail les constructions élevées par le locataire ? », *Rev. crit. législ. et jurispr. 1900*, p. 374 et 404.

**É. OOSTERLYNCK**

*JurisClasseur Civil Code*, Article 544, Fasc. 10, 22 avril 2008.

*JurisClasseur Civil Code*, Article 544, Fasc. 10, 22 avril 2010.

**F. ALT-MAES**, « Une évolution vers l'abstraction : de nouvelles applications de la détention », *RTD civ. 1987*, 21 et s.

**F. BOUTTIER**, *JurisClasseur Notarial Formulaire*, V° Désistement, Fasc. 20, 1994.

**F. COHEY-CORDEY**, *Rép. civ. Dalloz*, V° Accession.

**F. GENY**, « Une théorie nouvelle sur les rapports juridiques issus du contrat de travail », *RTD civ. 1902*, p. 333.

**F. ZENATI**, « La détention de titres au porteur dans un coffre loué sans dissimulation n'est pas de nature à vicier la possession des titres », *RTD civ. 1992*, p. 595.

**G. HUMBERT**, actualisé par **M. GARNIER**, *JurisClasseur Géomètre expert – Foncier*, V° Propriété, Fasc. 10, 14 juin 2004.

**G. PROUTIERE-MAULION**, « Contribution à la notion juridique de bien » in *L'évolution de la nature juridique du poisson de mer : D. 2000*, chron. p. 647.

**G.-A. LIKILLIMBA**, « La possession *corpore alieno* », *RTD civ. 2005*, p. 1.

**H. SOLUS**, « Propriété et droits réels », *RTD civ. 1960*, p. 688 et s.

**J. O. MURDOCK**, « Le Code civil français vu par un Américain », *Rev. Int. Dr. Comp.*, 1954, n° 4, p. 678. Trad. Mme Simon Depitre.

**J. PERSONNAZ, F. VERRIER, Ph. JALLADE**

*JurisClasseur Administratif*, Fasc. 370 et 371, 23 février 2004.

*JurisClasseur Administratif*, Fasc. 372, 01 avril 2003.

**J. VANDAMME**, « Contribution à l'étude de la revendication des épaves terrestres », *RTD civ. 1943*, p. 157.

**J.-D. BREDIN**, « Propriété et droit réels », *RTD civ. 1965*, p. 374 et s ; *RTD civ. 1968*, p. 740 et s.

**J.-F. BARBIERI**, « L'identification du propriétaire d'un bien précieux découvert par hasard, exclut la qualification de « trésor », *LPA 9 mai 2003*, n° 93, p. 12.

**J.-F. PILLEBOUT**, *JurisClasseur Notarial Formulaire*, V° Usufruit, Fasc. 10, 1996.

**J.-P. DELMAS-SAINT-HILAIRE**, « De l'application de l'article 555 du Code civil dans les rapports des personnes qu'unit un lien d'obligation », *RTD civ. 1959*, p. 411 et s.

**M. E. CHATELAIN**

« Un problème de droit », *Rev. crit. 1906*, p. 99 et s.

« Esquisse d'une nouvelle théorie sur le contrat de travail conforme aux principes du Code civil », *RTD civ. 1904*, p. 313 et s.

« Une application de la nouvelle théorie du contrat de travail », *RTD civ. 1905*, p. 271.

**M. MIGNOT**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 2272 à 2275, Fasc. unique, 15 mars 2009.

**N. BINCTIN**, *JurisClasseur Civil Code*, Article 565 à 577, Fasc. unique, 15 février 2009.

**NGUYEN Ngoc Dien**, *Xây dựng lại quyền chiếm hữu bằng chất liệu khoa học phù hợp* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://www.nclp.org.vn/ban\\_ve\\_du\\_an\\_luat/kinh-te-dan-su/xay-dung-lai-che-111inh-chiem-huu-bang-chat-lieu-khoa-hoc-phu-hop](http://www.nclp.org.vn/ban_ve_du_an_luat/kinh-te-dan-su/xay-dung-lai-che-111inh-chiem-huu-bang-chat-lieu-khoa-hoc-phu-hop)>

(consulté le 07/01/2011).

**NGUYEN Ngoc Huy**, « Le Code des Le : « Quốc Triều Hình Luật » ou « Lois pénales de la Dynastie Nationale », *In : Bulletin de l'Ecole française d'Extrême-Orient*, Tome 67, 1980, pp.147-220.

**P. BERCHON**, *Encyclopédie Dalloz 2009*, V° Trésor.

**P. BIZIERE**, « La loi du 17 mai 1960 et l'évaluation des indemnités relatives à l'exercice du droit d'accession, d'usufruit et de copropriété », *JCP G 1960*, III, 25673 ; *JCP G 1961*, I, 1602.

**P. ESMEIN**, « L'évaluation de l'indemnité due à l'occasion de certaines acquisitions ou restitutions de biens : loi du 17 mai 1960 », *Gaz. Pal. 1960*, 2, doct. p. 1 et s.

**P. MISTRETTA**, « Le cadavre, le voleur, et le droit pénal », *JCP G 2001*, II, 10566.

**P. VEAUX-FOURNERIE, D. VEAUX**, *JurisClasseur Notarial Répertoire*, V° Usufruit, Fasc. 20, 17 octobre 2000.

**P. VEAUX-FOURNERIE**

*JurisClasseur Civil Code*, Art. 578 à 581, Fasc. Unique, 01 avril 2008.

*JurisClasseur Civil Code*, Art. 582 à 599, Fasc. 10, 17 octobre 2000.

*JurisClasseur Notarial Répertoire*, V° Usufruit, Fasc. 20, 17 octobre 2000.

**Pháp Luật TPHCM**, *Việt Nam cần có án lệ* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://vnexpress.net/gl/phap-luat/2002/04/3b9bb47b/>> (consulté le 25/7/2011).

**S. ANTOINE**, « La loi n° 99-5 du 6 janvier 1999 et la protection animale », *D. 1999*, I, p. 167.

**S. CHARPENTIER**, « Un regard contemporain sur une disposition ancienne : les meubles meublant », *Gaz. Pal. 1998*, n° 269, p. 4.

**S. DRAPIER**, « Les trésors cachés de l'article 716 du Code civil (Pour l'exhumation des droits de l'inventeur) », *RRJ 2003*, p. 209 et s.

**S. PIEDELIÈVRE**, « Les fruits et les revenus en droit patrimonial de la famille, Revue de la recherche juridique », *Revue de la recherche juridique 1994*, p. 75 à 109.

**Tạp chí pháp luật**, *À ra thế, Tòa cũng... mỗi người một ý!* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://phapluattp.vn/220144p1063c1033/toa-cung-moi-nguoi-mot-y.htm>> (consulté le 10/10/2010).

## **Th. REVET**

« Propriété et droits réels », *RTD. civ. 2001*, p. 618.

« Propriété du dessous », *RTD civ. 2002*, p. 539 et s.

« Possession *corpore alieno* », *RTD civ. 2003*, p. 319 et s.

**TRAN Van Chuong**, « Essai sur l'esprit du droit sino-annamite, *In : Bulletin de l'Ecole française d'Extrême-Orient*, Tome 22, 1922, pp.162-168.

**TRIỆU Quang Khánh**, « Việc sử dụng án lệ trong hệ thống pháp luật dân sự », *NCLP tháng 7 năm 2006 (Số 79)*.

**TS. NGÔ Huy Cương**, Khoa Luật, Đại học quốc gia Hà Nội, *Ý tưởng về chế định quyền hưởng dụng trong Bộ luật Dân sự tương lai của Việt Nam* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://www.nclp.org.vn/ban\\_ve\\_du\\_an\\_luat/kinh-te-dan-su/y-tuong-ve-che-111inh-quyen-huong-dung-trong-bo-luat-dan-su-tuong-lai-cua-viet-nam](http://www.nclp.org.vn/ban_ve_du_an_luat/kinh-te-dan-su/y-tuong-ve-che-111inh-quyen-huong-dung-trong-bo-luat-dan-su-tuong-lai-cua-viet-nam)> (consulté le 08/11/2010).

**TS. NGUYEN Huu Huyen**, Bộ Tư pháp, *Bảo vệ quyền sở hữu dưới góc độ luật so sánh* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <[http://www.moj.gov.vn/p/tag.idempotent.render.userLayoutRootNode.target.n409.uP?uP\\_root=me&cmd=item&ID=13305](http://www.moj.gov.vn/p/tag.idempotent.render.userLayoutRootNode.target.n409.uP?uP_root=me&cmd=item&ID=13305)> (consulté le 10/10/2010).

**TS. TRAN Thi Hue**, Khoa Luật dân sự, Đại học Luật Hà Nội, *Quyền sở hữu và quyền năng của chủ sở hữu* [en ligne]. Disponible sur l'Internet : <<http://thongtinphapluatdansu.wordpress.com/2008/01/03/35325/>> (consulté le 10/10/2010).

## **W. DROSS**

*JurisClasseur Civil Code*, Art. 2255 à 2257, Fasc. Unique, 15 mars 2009.

*JurisClasseur Civil Code*, Art. 2258 à 2271, Fasc. Unique, 15 mars 2009.

*JurisClasseur Civil Code*, Art. 547 à 550, Fasc. Unique, 17 février 2005.

*JurisClasseur Civil Code*, Article 551 à 553, Fasc. unique, 06 mai 2010.

*JurisClasseur Civil Code*, Article 554 à 555, Fasc. unique, 06 mai 2010.

*JurisClasseur Civil Code*, Article 556 à 564, Fasc. unique, 19 mars 2008.

## IV. Jurisprudence

### 1. Arrêts de la Cour de cassation

#### Assemblée plénière

C. Cass., Ass. plén., 23 juin 1972, *Bull. ass. plén.*, n° 70-12960 .

C. Cass., Ass. plén., 6 janvier 1994 : *D. 1994*, jurispr. p. 153, concl. **JEOL**.

#### Chambre des requêtes

Cass. req., 10 mars 1868 : *S. 1868*, 1, p. 332 ; *DP 1868*, 1, p. 309.

Cass. req., 12 juill. 1905 : *DP 1907*, 1, p. 141, rapp. **POTIER** ; *S. 1907*, 1, p. 273, note **A. WAHL**.

Cass. req., 13 décembre 1881 : *DP 1882*, 1, p. 55 ; *S. 1882*, 1, p. 255.

Cass. req., 15 juillet 1912 : *DP 1914*, 1, p. 28, note **F. P.**

Cass. req., 19 janvier 1875 : *DP 1875*, 1, p. 256.

Cass. req., 19 mai 1857 : *S. 1858*, 1, p. 59.

Cass. req., 1<sup>er</sup> août 1932 : *Gaz. Pal. 1932*, 2, p. 680.

Cass. req., 1<sup>er</sup> décembre 1920 : *DP 1921*, 1, p. 154.

Cass. req., 20 janvier 1835 : *S. 1835*, 1, p. 363.

Cass. req., 20 mars 1939 : *DH 1939*, p. 291.

Cass. req., 22 novembre 1864 : *S. 1865*, I, p. 41.

Cass. req., 24 juin 1941 : *Gaz. Pal. 1941*, 2, p. 98 ; *DA 1941*, p. 293.

Cass. req., 24 novembre 1869 : *S. 1870*, 1, p. 32 ; *DP 1870*, 1, p. 274 .

Cass. req., 25 juin 1901 : *S. 1902*, 1, p. 214 ; *DP 1901*, 1, p. 501.

Cass. req., 25 mai 1852 : *D. 1852*, 1, p. 279.

Cass. req., 25 mai 1868 : *S. 1869*, 1, p. 249 ; *DP 1868*, 1, p. 488.

Cass. req., 25 octobre 1921 : *DP 1922*, 1, p. 55.

Cass. req., 27 décembre 1904 : *DP 1905*, 1, p. 75.

Cass. req., 27 mai 1873 : *S. 1873*, I, p. 254.  
Cass. req., 28 novembre 1922 : *S. 1923*, 1, p. 121.  
Cass. req., 3 août 1915 : *DP 1917*, I, p. 79.  
Cass. req., 7 juillet 1924 : *DP 1924*, 1, p. 197.  
Cass. req., 7 juin 1928 : *DH 1928*, p. 384.  
Cass. req., 7 novembre 1906 : *S. 1909*, 1, p. 125.  
Cass. req., 8 août 1864 : *S. 1864*, 1, p. 388.  
Cass. req., 8 mai 1877 : *D. 1877*, I, p. 308 ; *S. 1877*, I, p. 297.  
Cass. req., 8 mars 1886 : *DP 1887*, 1, p. 298 ; *S. 1887*, 1, p. 373.  
Cass. req., 8 novembre 1911 : *DP 1912*, 1, p. 484 .  
Cass., req., 22 juillet 1861 : *DP. 1861*, 1, p. 475 ; *S. 1861*, 1, p. 825.

### **Chambre civil**

C. Cass., Civ., 5 mars 1902, *DP 1902*, 1, 456.  
C. Cass., Civ., 22 avr. 1823 : *S. 1822-1824*, 1, p. 234 ; *GAJ civ.*, Dalloz 2000, n° 64 et 65.  
C. Cass., Civ., 7 juin 1837 : *DP 1837*, 1, p. 363.  
C. Cass., Civ., 29 décembre 1845 : *S. 1846*, 1, p. 106.  
C. Cass., Civ., 8 juillet 1851 : *S. 1851*, I, p. 682.  
C. Cass., Civ., 7 avril 1862 : *S. 1862*, I, p. 459 ; *DP 1862*, I, p. 281.  
C. Cass., Civ., 17 mai 1865 : *S. 1865*, 1, p. 250 ; *DP 1865*, 1, p. 273.  
C. Cass., Civ., 22 août 1865 : *DP 1865*, 1, p. 358 ; *S. 1866*, 1, p. 153.  
C. Cass., Civ., 13 mars 1867 : *S. 1867*, 1, p. 249 ; *DP 1867*, 1, p. 270.  
C. Cass., 28 juillet 1869 : *DP 1869*, 1, p. 489.  
C. Cass., Civ., 26 août 1884, *S. 1885*, 1, p. 165.  
C. Cass., Civ., 22 décembre 1886 : *DP 1887*, 1, p. 111 ; *S. 1887*, 1, p. 477.  
C. Cass., Civ., 11 janvier 1887 : *S. 1887*, 1, p. 225.



- C. Cass., Civ., 14 novembre 1888 : *DP 1889*, 1, p. 470.
- C. Cass., Civ., 19 juillet 1893 : *DP 1893*, I, p. 603 ; *S. 1894*, I, p. 241, note **A. WAHL**.
- C. Cass., Civ., 22 oct. 1894 : *DP 1896*, 1, p. 585, note **P. DE LOYNES**.
- C. Cass., Civ., 26 juin 1895 : *DP 1895*, 1, p. 509.
- C. Cass., Civ., 16 juin 1903 : *S. 1905*, 1, p. 331.
- C. Cass., Civ., 20 novembre 1912 : *S. 1913*, 1, p. 198.
- C. Cass., Civ., 14 décembre 1921 : *DP 1925*, I, p. 111 ; *Gaz. Pal. 1922*, I, p. 171.
- C. Cass., civ., 14 décembre 1921 : *Gaz. Pal. 1922*, 1, p. 171.
- C. Cass., Civ., 3 juin 1941 : *Gaz. Pal. 1941*, 2, p. 65.
- C. Cass., Civ., 27 juin 1944 : *Gaz. Pal. 1944*, 2, p. 97 ; *DC. 1944*, p. 93, note **A. CHÉRON** ; *JCP G 1945*. II. 2782, note **G. TOUJAS** ; *RTD. Civ. 1945*, p. 127, obs **H. SOLUS**.
- C. Cass., Civ., Sect. Civ., 11 janvier 1950, Dalloz, *Jurispr.*, p. 125, note **Roger LENOAN**.
- C. Cass., 7 décembre 1964 : *JCP G 1965*, II, 14184 ; *RTD civ. 1965*, p. 374, obs. **J.-D. BREDIN**.
- 1<sup>re</sup> chambre civil**
- C. Cass., Civ 1<sup>re</sup>, 13 janvier 1965 : *Bull. civ. I*, n° 34.
- C. Cass., Civ. 1<sup>er</sup>, 7 mars 1955 : *JCP G 1955*, II, 9053, note **A. WEILL ET J. BECQUÉ** ; *D. 1955*, p. 590, note **R. SAINT-ALARY**.
- C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 10 avril 1967 : *Bull. civ. I*, n° 118.
- C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 10 février 1965 : *Bull. civ. III*, n° 118 ; *RTD civ. 1965*, p. 678, obs. **J.-D. BREDIN**.
- C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 10 janvier 1984, n° 82-15.477 : *JurisData* n° 1984-700048 ; *Bull. civ. I*, n° 6 ; *RTD civ. 1985*, p. 158, obs. **MESTRE**.
- C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 10 juillet 1962, aff. Eymery : *Bull. civ. I*, n° 359 ; *JCP N 1963*, II, 13161, note **J. BECHADE** ; *RTD civ. 1963*, p. 121, obs. **J.-D. BREDIN**.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 10 mars 1953 : *JCP G 1953*, II, 7842.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 10 mars 1998, n° 96-11.632, *inédit*.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 11 janvier 2000, n° 97-15.406 : *JurisData* n° 2000-000019 ; *Bull. civ. I*, n° 5 ; *RDI 2000*, p. 145, obs. **M. BRUSCHI** ; *JCP G 2000*, I, 265, n° 42, obs. **H. PERINET-MARQUET** ; *Defrénois 2000*, p. 736, obs. **Ch. ATIAS** ; *D. 2001*, p. 890, note **A. DONNIER** ; *RTD civ. 2002*, p. 121, obs. **Th. REVET**.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 11 juin 1991, *Bull. Civ. I*, n° 199.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 12 février 1962 : *Bull. civ. I*, n° 92.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 13 avril 1999, *inédit* au *Bulletin*, pourvoi n° 96-21912.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 13 mai 1980, n° 78-15.405 : *JurisData* n° 1980-700147 ; *Bull. civ. I*, n° 147 ; *JCP G 1980*, II, 19439, concl. **P. GULPHE..**

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 14 mai 1957 : *Bull. civ. I*, n° 215.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 14 novembre 2007, n° 06-18.395 : *JurisData* n° 2007-041432.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 15 juin 1952, aff. Rostaing : *Bull. civ. I*, n° 303.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 16 février 1988, n° 86-14.858 : *JurisData* n° 1988-000285.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 16 juin 1966, *Bull. civ. I*, n° 372.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 18 décembre 1967 : *Bull. civ. I*, n° 370 ; *D. 1968*, p. 244 ; *RTD civ. 1968*, p. 394, obs. **J.-D. BREDIN**.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 18 février 1957 : *D. 1957*, JP, p. 249.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 18 janvier 1983, n° 81-14.860 : *JurisData* n° 1983-700167 ; *Bull. civ. I*, n° 21.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 18 mars 1968, *Bull. Civ. I*, n° 101.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 19 avril 1977, *Bull. Civ. I*, n° 176.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 19 janvier 1977, n° 75-13.578 : *JurisData* n° 1977-000038 ; *Bull. civ. I*, n° 38.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 19 janvier 1999, *Bull. civ. I*, n° 24.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 19 novembre 2002 : *JurisData* n° 2002-016418 ; *Bull. civ. I*, n° 279 ; *D.* 2003, p. 2049, obs. **B. MALLET-BRICOUT** ; *Gaz. Pal.* 26 avril 2003, n° 116, p. 15, **P. BATTISTINI** ; *JCP G* 2003, I, 172, n° 43, obs. **H. PERINET-MARQUET**.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 1<sup>er</sup> décembre 1964 : *Bull. civ. I*, n° 535 ; *JCP G* 1965, II, 14213, note **P. ESMEIN** ; *D.* 1965, p. 473 ; *RTD civ.* 1965, p. 373, obs. **J.-D. BREDIN**.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 1<sup>er</sup> février 1955, *Bull. Civ. I*, n° 51.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 1<sup>er</sup> juillet 1963, *Bull. civ. I*, n° 356 ; *JurisData* n° 1963-000356.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 1<sup>er</sup> juillet 1965, aff. Blondel : *Bull. civ. I*, n° 442 ; *JCP G* 1966, II, 14499, 2<sup>e</sup> esp., note **R. L.** ; *D.* 1965, jurispr. p. 650 ; *RTD civ.* 1966, p. 318, obs. **J.-D. BREDIN**.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 1<sup>er</sup> mars 2005, n° 97-13.905, *inédit*.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 2 décembre 1963, *Bull. civ. I*, n° 528.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 2 mai 2001, *Bull. civ. I*, n° 114.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 20 janvier 1964, aff. Blum : *Bull. civ. I*, n° 34 ; *D.* 1964, p. 518 ; *JCP G* 1965, II, 14035, note **B. OPPETIT** ; *RTD civ.* 1965, p. 117, obs. **R. RODIERE**.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 20 octobre 1982, *Bull. Civ. I*, n° 298.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 21 décembre 1964 : *Bull. Civ. I*, n° 589.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 21 novembre 1967, aff. Denessen, *Bull. civ. I*, n° 340 ; *D.* 1968, p. 134.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 21 novembre 1967, aff. Dumas : *Bull. civ. I*, n° 339.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 22 février 1977 : *Gaz. Pal.* 1977, 1, pan. p. 151.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 23 octobre 1990, n° 88-20.296 : *JurisData* n° 1990-702830 ; *Bull. civ. I*, n° 217.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 24 mai 1965, aff. Tuyon : *Bull. civ. I*, n° 335.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 25 janvier 1961 : *Bull. civ. I*, n° 65.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 25 juin 1974, *Bull. civ. I*, n° 205.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 27 janvier 1999, n° 96-16.743 : *JurisData* n° 1999-000413 ; *JCP G* 2000, I, 211, n° 5, obs. **H. PÉRINET-MARQUET**.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 27 mai 1963, *Bull. civ. I*, n° 281.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 28 octobre 1959 : *Bull. civ. I*, n° 446.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 3 mai 1960, *Bull. Civ. I*, n° 230.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 3 mars 1982, aff. Chaballier, *inédit*.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 31 mai 1965, *Bull. Civ. I*, n° 355.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 4 décembre 1957 : *Bull. civ. I*, n° 473.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 4 mai 1959 (2 arrêts) : *JCP G* 1960, II, 11409, note **H. BLIN** ; *S.* 1960, 1, p. 171, note **A. PLANCQUEEL** ; *RTD civ.* 1960, p. 134, obs. **H. SOLUS**.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 5 décembre 1960, *Bull. Civ. I*, n° 527.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 5 janvier 1968 : *Bull. civ. I*, n° 5.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 5 mai 1998, n° 96-14.894, *inédit*.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 5 octobre 1966, aff. Baffier : *JurisData* n° 1966-000453 ; *Bull. civ. I*, n° 453.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 6 février 1996 : *RTD Civ.* 1996, p. 679 et s, obs. **J. PATARIN** ; *RTD Civ.* 1997, p. 167 et s, obs. **F. ZENATI**.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 6 janvier 2010, n° 08-14.120 : *JurisData* n° 2010-051005.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, 7 décembre 1977, n° 76-13.044, *Bull. civ. I*, n° 469 ; *JurisData* n° 1977-000469 ; *RTD civ.* 1978, p. 676, obs. **CL. GIVERDON**.

C. Cass., Civ. 1<sup>re</sup>, C. partielle, 2 juin 1993 : *JCP G* 1993, IV, 1943 ; *JCP G* 1994, I, 3750, par **H. PÉRINET-MARQUET** ; *D.* 1993, somm. p. 306, obs. **A. ROBERT** ; *D.* 1994, jurispr. p. 583, note **B. FAUVARQUE-COSSON** ; *RTD. civ.* 1994, p. 389, obs. **F. ZENATI**.

## **2<sup>e</sup> chambre civil**

C. Cass., Civ. 2<sup>e</sup>, 5 avril 1965, *JCP* 1965. II. 14233.

C. Cass., Civ. 2<sup>e</sup>, 23 novembre 1966, aff. Fle : *JurisData* n° 1966-700916 ; *Bull. civ. II*, n° 916 ; *JCP G 1967*, II, 15169, note **J. BIGOT**.

C. Cass., Civ. 2<sup>e</sup>, 22 novembre 1973, *D. 1974*, somm. 24.

C. Cass., Civ. 2<sup>e</sup>, 22 novembre 1973, n° 72-12.587 : *JurisData* n° 1973-099306 ; *Bull. civ. II*, n° 306.

### **3<sup>e</sup> chambre civil**

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 10 juillet 2002, n° 00-13.365.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juillet 2006 : *D. 2006*, p. 2127.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> juin 1977, n° 75-14.747 : *Bull. civ. III*, n° 236 ; *RTD civ. 1978*, p. 382, obs. **CL. GIVERDON**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> mars 1995, n° 93-14.418 : *JurisData* n° 1995-000515 ; *Bull. civ. III*, n° 68 ; *D. 1996*, somm. p. 57, obs. **A. ROBERT** ; *JCP G 1995*, I, 3878, n° 42, obs. **H. PÉRINET-MARQUET** ; *RTD civ. 1996*, p. 363, obs. **J. HAUSER** et p. 658, obs. **F. ZENATI** ; *Defrénois 1995*, p. 1120, obs. **CH. ATIAS**.

C. Cass., Civ., 24 janvier 1877 : *DP. 1877*, 1, p. 164.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 février 1968, *Bull. civ. III*, n° 82, *D. 1968*, p. 154 ; *RTD civ. 1968*, p. 741, obs. **J.-D. BREDIN**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 15 mars 1968, aff. Gagnerot : *Bull. civ. III*, n° 120.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 23 mars 1968, aff. Voltaire : *Bull. civ. III*, n° 138.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 juin 1968, *Bull. civ. I*, n° 292.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 30 octobre 1968, aff. Haberer : *Bull. civ. III*, n° 436.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 28 février 1969, *Bull. civ. III*, n° 190 ; *JCP G 1970*, II, 16220, note **J. BÉCHADE**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 mai 1969, *Bull. Civ. III*, n° 371.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 10 juillet 1969, aff. Collery, *Bull. civ. III*, n° 574 ; *JurisData* n° 1969-000574.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 11 juillet 1969, aff. Afroune : *Bull. civ. III*, n° 579 ; *JCP G 1971*, II, 16658, note **A. PLANCQUEEL**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 13 novembre 1969, *Bull. civ. III*, n° 730.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 21 novembre 1969, aff. Monlon : *Bull. civ. III*, n° 763 ; *D. 1970*, p. 426, note **R. LINDON** ; *RTD civ. 1970*, p. 591, obs. **J.-D. BREDIN** ; *GAJ civ.*, Dalloz 2000, n° 64 et 65.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 février 1970, n° 68-13.925 : *Bull. civ. III*, n° 140.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 mars 1970, n° 68-13.490 : *Bull. civ. III*, n° 176.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 mars 1970, n° 67-14.067 : *Bull. civ. III*, n° 193 ; *D. 1970*, jurispr. p. 562.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 mars 1970, n° 69-10.216 : *JurisData* n° 1970-098202 ; *Bull. civ. III*, n° 202.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 6 mai 1970, *Bull. Civ. III*, n° 323.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 15 mai 1970, n° 69-10.601 : *Bull. civ. III*, n° 337.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 18 juin 1970, n° 68-14.399 : *JCP G 1972*, II, 17165, note **H. THUILLIER** ; *D. 1970*, p. 561, note **A. BRETON** ; *RTD civ. 1972*, p. 797, obs. **J.-D. BREDIN**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 10 juillet 1970, n° 68-13.508 et n° 68-13.564 : *JurisData* n° 1970-000484 ; *Bull. civ. III*, n° 484.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 octobre 1970, n° 68-14.056 : *JurisData* n° 1970-000563 ; *Bull. civ. III*, n° 563.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 6 novembre 1970, n° 69-11.900, *Bull. civ. III*, n° 592 ; *JurisData* n° 1970-000592 ; *D. 1971*, p. 395.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 15 janvier 1971, n° 69-12.996 : *JurisData* n° 1971-098040 ; *Bull. civ. III*, n° 40.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 28 janvier 1971, n° 69-13.417 : *JurisData* n° 1971-098064 ; *Bull. civ. III*, n° 64.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 17 novembre 1971, n° 70-13.346 : *JurisData* n° 1971-000565 ; *Bull. civ. III*, n° 565.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 décembre 1971, n° 70-13.550 : *JurisData* n° 1971-000619 ; *Bull. civ. III*, n° 619.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 décembre 1971, n° 70-13.911 : *Bull. civ. III*, n° 654 ; *JCP G* 1972, II, 17197, note **R. LEHMANN**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 6 janvier 1972, n° 70-11.872 : *Bull. civ. III*, n° 11 ; *D.* 1972, p. 398.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 2 février 1972, n° 70-13.421 : *JurisData* n° 1972-098080 ; *Bull. civ. III*, n° 80.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 mars 1972, n° 71-10.315 : *Bull. civ. III*, n° 169.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 22 mars 1972, n° 71-10.167 : *JurisData* n° 1972-098207 ; *Bull. civ. III*, n° 207.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 4 octobre 1972, n° 71-20.059 : *JurisData* n° 1972-000493 ; *Bull. civ. III*, n° 493.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 28 novembre 1972, n° 71-11.976 : *Bull. civ. III*, n° 631.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 17 janvier 1973, *Bull. civ. III*, n° 58.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 13 février 1973, n° 72-10.680 : *JurisData* n° 1973-098121 ; *Bull. civ. III*, n° 121.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 14 mars 1973, n° 72-11.752 : *JurisData* n° 1973-098206 ; *Bull. civ. III*, n° 206.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 juin 1973, n° 72-12.323 : *JurisData* n° 1973-000405 ; *Bull. civ. III*, n° 405.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 18 juillet 1973, n° 72-10.908 : *JurisData* n° 1973-000493 ; *Bull. civ. III*, n° 493.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 janvier 1974, n° 72-14.402 : *JurisData* n° 1974-098045 ; *Bull. civ. III*, n° 45.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 23 avril 1974, n° 72-10.971 : *Bull. civ. III*, n° 164 ; *JCP G* 1975, II, 18170, note **H. THULLIER** ; *RTD civ.* 1976, p. 164, obs. **CL. GIVERDON**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 6 juin 1974, *Bull. Civ. III*, n° 235.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 17 juillet 1974, n<sup>o</sup> 73-70.298 : *JurisData* n<sup>o</sup> 1974-098315 ; *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 315.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 octobre 1974, n<sup>o</sup> 73-11.036 et n<sup>o</sup> 73-12.464 : *JurisData* n<sup>o</sup> 1974-000344.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 26 novembre 1974, n<sup>o</sup> 73-12.124 : *JurisData* n<sup>o</sup> 1974-000441 ; *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 441.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 23 janvier 1975, n<sup>o</sup> 73-12.746 : *JurisData* n<sup>o</sup> 1975-098029 ; *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 29 ; *D. 1975*, inf. rap. p. 84.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 26 novembre 1975, n<sup>o</sup> 74-12.036 : *JurisData* n<sup>o</sup> 1975-099350 ; *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 350.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 9 mars 1976, *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 104.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 mai 1976, n<sup>o</sup> 74-14.276 : *JurisData* n<sup>o</sup> 1976-098205 ; *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 205 ; *RTD civ. 1976*, p. 799, obs. **CL. GIVERDON**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juillet 1977, n<sup>o</sup> 75-15.541 : *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 313 ; *RTD civ. 1978*, p. 382, obs. **CL. GIVERDON**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 15 novembre 1977, n<sup>o</sup> 76-11.054 : *JurisData* n<sup>o</sup> 1977-099388 ; *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 388 ; *RTD civ. 1978*, p. 674, obs. **CL. GIVERDON**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 15 novembre 1977, n<sup>o</sup> 76-11.365 : *JurisData* n<sup>o</sup> 1977-099389 ; *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 389.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 janvier 1978, n<sup>o</sup> 76-12.611 : *JurisData*, n<sup>o</sup> 1978-098013.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 4 octobre 1978, *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 304.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 7 novembre 1978, n<sup>o</sup> 77-13.045, *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 335 ; *JurisData* no 1978-099335 ; *RTD civ. 1980*, p. 129, obs. **CL. GIVERDON**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 7 novembre 1978, n<sup>o</sup> 77-13.300 : *JurisData* n<sup>o</sup> 1978-099336 ; *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 336.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 novembre 1978, n<sup>o</sup> 77-13.563 : *JurisData* n<sup>o</sup> 1978-700340 : *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 340.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 14 novembre 1978 : *D. 1979*, inf. rap., p. 118.



C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 décembre 1978 : *Gaz. Pal.* 1979, 1, pan. p. 122.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 6 décembre 1978 : *Gaz. Pal.* 1979, 1, pan. p. 122.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 30 janvier 1979, *Bull. civ. III*, n° 28.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 26 juin 1979, n° 78-10.567 ; *Bull. civ. III*, n° 142 ; *Deffrénois* 1980, p. 570, obs. **H. SOULEAU**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 16 janvier 1980, n° 78-14.353 : *JurisData* n° 1980-700016 ; *Bull. civ. III*, n° 16 ; *Rev. loyers* 1980, p. 181, note **J. VIATTE**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 janvier 1980, n° 78-12.826 : *JurisData* n° 1980-098026 ; *Bull. civ. III*, n° 26 ; *D.* 1980, inf. rap. p. 479, obs. **A. ROBERT** ; *RDI* 1980, p. 276, obs. **J.-L. BERGEL**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 mars 1980, *Bull. Civ. III*, n° 51 ; *D.* 1980, IR, p. 477, obs. **A. ROBERT**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 juillet 1980 : *Deffrénois* 1981, p. 442, note **H. SOULEAU**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 16 juillet 1980, n° 79-12.711 : *Rev. loyers* 1980, p. 443.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 décembre 1981, *Bull. civ. III*, n° 208.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 3 février 1982, aff. Rouger : *JurisData* n° 1982-700406 ; *D.* 1983, somm. p. 14, obs. **A. ROBERT**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 9 février 1982 : *JurisData* n° 1982-700410 ; *D.* 1983, inf. rap., p. 15, obs. **A. ROBERT** ; *RDI* 1983, p. 201, obs. **J.-L. BERGEL**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 11 mai 1982, aff. Le Madrid : *RTD civ.* 1983, p. 560, obs. **CL. GIVERDON**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 22 mars 1983 : *JurisData* n° 1983-700710.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 3 mai 1983, n° 81-14.989 : *JurisData* n° 1983-701343 ; *Bull. civ. III*, n° 102 ; *D.* 1984, inf. rap. p. 426, obs. **A. ROBERT** ; *RTD civ.* 1984, p. 333, obs. **CL. GIVERDON**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 28 juin 1983, *Bull. Civ. III*, n° 148.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 3 novembre 1983 : *JurisData* n° 1983-002224 ; *Gaz. Pal.* 1984, 1, pan. jurispr. p. 77, obs. **A. PIEDELIEVRE**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 19 décembre 1983, n° 82-15.670 : *Bull. civ. III*, n° 269.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 février 1984, n° 83-10.585 : *JurisData* n° 1984-700563 ; *Bull. civ. III*, n° 57.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 21 mars 1984, *Bull. Civ. III*, n° 78.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 9 juillet 1984, n° 83-11.987 : *JurisData* n° 1984-701301 ; *Bull. civ. III*, n° 136 ; *D. 1985*, p. 409, note **H. SOULEAU** ; *RTD civ. 1985*, p. 740, obs. **CL. GIVERDON** et **P. SALVAGE-GEREST**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 mars 1985, n° 83-16.548 : *JurisData* n° 1985-700651 ; *Bull. civ. III*, n° 50.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 10 juillet 1985, n° 84-13.464 : *JurisData* n° 1985-001901.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 26 novembre 1985, n° 84-16.760 : *JurisData* n° 1985-703399 ; *Bull. civ. III*, n° 154 ; *Gaz. Pal. 1986*, I, p. 114, note **P.-H. BRAULT**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 28 mai 1986, n° 85-10.367, *Bull. civ. III*, n° 83 ; *JurisData* no 1986-700995 ; *RTD civ. 1987*, p. 366, obs. **Ph. RÉMY**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 28 janvier 1987, n° 85-12.176 ; *D. 1988*, somm. p. 15, obs. **A. ROBERT**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 juillet 1987, n° 86-10.859, *inédit* : *D. 1987*, inf. rap. p. 193.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 30 novembre 1988, n° 87-12.387 : *JurisData* n° 1988-703020 ; *Bull. civ. III*, n° 172 ; *RTD civ. 1989*, p. 772, obs. **F. ZENATI** ; *D. 1990*, somm. p. 85, obs. **A. ROBERT** ; *Defrénois 1989*, p. 771, obs. **H. SOULEAU**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 février 1989, n° 87-13.141 : *JurisData* n° 1989-703017 ; *D. 1989*, inf. rap. p. 20.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 février 1989, n° 87-15.049, n° 87-14.158 : *JurisData* n° 1989-000674.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 25 avril 1990, n° 88-16.959, *inédit*.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 7 juin 1990, n° 88-16.277 : *JurisData* n° 1990-701720 ; *Bull. civ. III*, n° 140 ; *Defrénois 1991*, p. 359, obs. **J.-L. AUBERT** ; *RTD civ. 1991*, p. 562, obs. **F. ZENATI**.

- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 3 octobre 1990, n° 88-18.415 : *JurisData* n° 1990-702512 ; *Bull. civ. III*, n° 180 ; *D. 1991*, somm. p. 307, obs. **A. ROBERT** ; *RTD civ. 1993*, p. 164, obs. **F. ZENATI**.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 24 octobre 1990, n° 89-12.280 : *JurisData* n° 1990-702672 ; *Bull. civ. III*, n° 204 ; *D. 1991*, somm. p. 307, obs. **A. ROBERT** ; *RTD civ. 1992*, p. 795, obs. **F. ZENATI**.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 7 novembre 1990, n° 88-18.601 : *JurisData* n° 1990-702938 ; *Bull. civ. III*, n° 226 ; *RTD civ. 1991*, p. 562, obs. **F. ZENATI**.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 juin 1991, n° 89-20.031 : *JurisData* n° 1991-001541.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juin 1991, n° 89-13.487 : *JurisData* n° 1991-001669 ; *Bull. civ. III*, n° 174.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 3 juillet 1991, n° 89-18.517 : *JurisData* n° 1991-002045.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mars 1992, n° 90-13.145 : *JurisData* n° 1992-000344 ; *Bull. civ. III*, n° 73 ; *D. 1992*, p. 386, note **Ch. ATIAS** ; *RTD civ. 1993*, p. 162, obs. **F. ZENATI**.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 26 mai 1992, n° 90-22.145 : *JurisData* n° 1992-001211 ; *Bull. civ. III*, n° 172 ; *D. 1993*, somm. p. 36, obs. **A. ROBERT**.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 10 novembre 1992, n° 91-10.089 : *Bull. civ. III*, n° 292 ; *D. 1993*, somm. p. 305, obs. **A. ROBERT** ; *RTD civ. 1993*, p. 360, obs. **P. JOURDAIN** et p. 850, obs. **F. ZENATI**.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 10 novembre 1992, n° 91-10.089, *inédit*.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 mai 1993, n° 91-12.078 : *JurisData* n° 1993-000968.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 24 novembre 1993, n° 91-15.134 : *JurisData* n° 1993-002149.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mai 1994, n° 91-22.020 : *JurisData* n° 1994-000898.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 21 juin 1995, n° 93-15.588, *inédit*.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 3 avril 1996, n° 94-10.764 : *JurisData* n° 1996-001469.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 30 mai 1996, n° 94-14.951 : *JurisData* n° 1996-002169.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 juin 1996, n° 94-16.952 et n° 94-16.971 : *JurisData* n° 1996-002323.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 11 juin 1996, *inédit*, pourvoi n° 94-17212, disponible sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr).

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 17 juillet 1996, n° 94-14.669 : *JurisData* n° 1996-003218 ; *Bull. civ. III*, n° 196 ; *JCP G* 1997, I, 4010, n° 1, obs. **H. PÉRINET-MARQUET** ; *D.* 1997, somm. p. 20, obs. **A. ROBERT** ; *RTD civ.* 1997, p. 457, obs. **F. ZENATI** ; *RDI* 1997, p. 207, obs. **J.-L. BERGEL**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 27 novembre 1996, n° 95-12.004, *inédit*.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 8 janvier 1997, n° 95-10.339 : *JurisData* n° 1997-000018 ; *Bull. civ. III*, n° 8.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 17 juin 1997, n° 96-10.506 : *JurisData* n° 1997-002928.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 1 octobre 1997, n° 95-16.193 : *JurisData* n° 1997-003916.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 26 novembre 1997, n° 95-21296 : *JurisData* n° 1997-004818.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 26 novembre 1997, n° 96-10.101 : *JurisData* n° 1997-004819.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 18 février 1998, n° 95-19.106 : *JurisData* n° 1998-000669 ; *Bull. civ. III*, n° 43 ; *Defrénois* 1998, p. 810, obs. **Ch. ATIAS**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 18 mars 1998, n° 96-15.013 : *JurisData* n° 1998-001254 ; *Bull. civ. III*, n° 63 ; *D. affaires* 1998, p. 703.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 24 juin 1998, n° 96-16.707 : *JurisData* n° 1998-003090 ; *JCP G* 1999, I, 120, n° 11, obs. **H. PERINET-MARQUET**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> mars 2000, n° 98-10.383 : *JurisData* n° 2000-000827.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 7 octobre 1998, n° 96-18.748 : *JurisData* n° 1998-003718 ; *Bull. civ. III*, n° 200 ; *RDI* 1998, p. 605, obs. **J.-L. BERGEL** ; *RTD civ.* 1999, p. 142, obs. **F. ZENATI**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 27 janvier 1999, n° 97-11.797 : *JurisData* n° 1999-000412.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 23 mars 1999, n° 97-16.974 : *JurisData* n° 1999-001314 ; *JCP G* 2000, I, 211, n° 4, obs. **H. PERINET-MARQUET**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 30 juin 1999, *Bull. Civ. III*, n° 159, p. 110.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 13 octobre 1999, n° 97-18.010 : *JurisData* n° 1999-003413 ; *Bull. civ. III*, n° 207.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 10 novembre 1999, n° 97-21.942 : *JurisData* n° 1999-003931 ; *Bull. civ. III*, n° 211 ; *JCP G 2000*, I, 211, n° 5, obs. **H. PÉRINET-MARQUET** ; *D. 2000*, p. 77, obs. **Y. ROUQUET** ; *Defrénois 2000*, p. 312, obs. **Ch. ATIAS**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 15 mars 2000, n° 97-16.159 : *JurisData*, n° 2000-001087.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 mars 2000, n° 98-15.734 : *JurisData* n° 2000-001239 ; *Bull. civ. III*, n° 75 ; *JCP G 2000*, I, 265, n° 3, obs. **H. PÉRINET-MARQUET** ; *RDI 2000*, p. 317, obs. **M. BRUSCHI**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 24 mai 2000, n° 97-22.255 : *JurisData* n° 2000-002123 ; *Bull. civ. III*, n° 113 ; *D. 2000*, p. 151, note **R. LIBCHABER**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juillet 2000, n° 97-13.107 : *JurisData* n° 2000-002873 ; *Bull. civ. III*, n° 144 ; *JCP G 2001*, I, 305, n° 11, obs. **H. PÉRINET-MARQUET** ; *Defrénois 2001*, p. 451, obs. **Ch. ATIAS** ; *RDI 2000*, p. 525, obs. **M. BRUSCHI** ; *RTD civ. 2002*, p. 539, obs. **Th. REVET**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juillet 2000, n° 97-13.107 : *JurisData* n° 2000-002873 ; *Bull. civ. III*, n° 144.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juillet 2000, n° 98-18.393 : *JurisData* n° 2000-002963 ; *Bull. civ. III*, n° 143 ; *JCP G 2001*, II, 10537, note **C. CHALAS** ; *JCP G 2001*, I, 305, n° 2, obs. **H. PÉRINET-MARQUET** ; *JCP N 2001*, p. 1587, note **V. LASSERRE-KIESOW** ; *RDI 2000*, p. 530, obs. **M. BRUSCHI**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juillet 2000, n° 98-18.893 : *JurisData* n° 2000-002963.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 4 octobre 2000, *Bull. Civ. III*, n° 158, p. 110.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 novembre 2000, n° 98-23.355 : *JurisData* n° 2000-007168.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 3 octobre 2001, *inédit*, pourvoi n° 99-19296, disponible sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr).

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 7 novembre 2001, n° 98-17.101 : *JurisData* n° 2001-011706 ; *Loyers et copr. 2002*, comm. 1, obs. **B. VIAL-PEDROLETTI**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 14 novembre 2001, n° 00-14.795 : *JurisData* n° 2001-011846.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 décembre 2001, n° 00-13.077 : *JurisData* n° 2001-011994 ; *Bull. civ. III*, n° 147 ; *JCP G 2002*, II, 10189, note **V. BONNET** ; *D. 2002*, p. 2507, obs. **B. MALLET-BRICOUT** ; *RDI 2002*, p. 139, obs. **M. BRUSCHI**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 19 décembre 2001, *Bull. civ. III*, n° 160.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 30 janvier 2002, n° 00-11.211 : *JurisData* n° 2002-013133.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 mars 2002, n° 00-16.015 : *JurisData* n° 2002-013615 ; *Bull. civ. III*, n° 71 ; *D. 2002*, p. 2075, note **Ch. CARON** et p. 2507, obs. **B. MALLET-BRICOUT** ; *RTD civ. 2002*, p. 333, obs. **Th. REVET** ; *JCP N 2002*, p. 1651, note **J.-C. PLANQUE** ; *JCP G 2002*, II, 10189, note **V. BONNET** ; *JCP G 2002*, I, 176, n° 6, obs. **H. PERINET-MARQUET**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 27 mars 2002, n° 00-18.201 : *JurisData* n° 2002-013716 ; *Bull. civ. III*, n° 78.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 4 avril 2002, n° 01-70.061 : *JurisData* n° 2002-013795 ; *Bull. civ. III*, n° 82 ; *JCP G 2003*, II, 10022, note **M. KEITA** ; *D. 2002*, p. 2508, obs. **B. MALLET-BRICOUT** ; *RTD civ. 2003*, p. 114, obs. **TH. REVET** ; *JCP E 2003*, 598, n° 9, obs. **J. RAYNARD**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 juin 2002 : *D. 2003*, p. 1461, note **G. PILLET** ; *JCP G 2002*, I, 176, obs. **H. PERINET-MARQUET** ; *LPA 2003*, n° 48, p. 25, note **J.-F. BARBIERI**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 5 juin 2002, n° 00-16.077 : *JurisData* n° 2002-014580 ; *Bull. civ. III*, n° 129 ; *JCP G 2003*, I, 117, n° 1, obs. **H. PÉRINET-MARQUET** ; *D. 2003*, p. 2044, obs. **N. REBOUL-MAUPIN** ; *D. 2003*, p. 1461, note **G. PILLET** ; *RTD civ. 2003*, p. 316, obs. **Th. REVET**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 14 novembre 2002, n° 01-02.597 : *JurisData* n° 2002-016499.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 27 novembre 2002, *Bull. Civ. III*, n° 244.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 17 décembre 2002, n° 00-21.340 : *JurisData* n° 2002-017199.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 18 décembre 2002, n° 01-12.784, *inédit*.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 15 janvier 2003, n° 01-12.522 : *JurisData* n° 2003-017322 ; *Bull. civ. III*, n° 7 ; *JCP G 2003*, I, 172, n° 5, obs. **H. PERINET-MARQUET** ; *Defrénois 2003*,

p. 986, obs. **CH. ATIAS** ; *Dr. et patrimoine, mai 2003*, n° 115, p. 114, obs. **P. CHAUVEL**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 2 avril 2003, n° 01-17.017 : *JurisData* n° 2003-018478 ; *Bull. civ. III*, n° 76 ; *AJDI 2003*, p. 501, note **S. LAPORTE-LECONTE** ; *Loyers et copr. 2003*, comm. 113, note **P.-H. BRAULT** et **P. PEREIRA-OSOUF**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 7 décembre 2004, n° 03-19.226 : *JurisData* n° 2004-026058 ; *Bull. civ. III*, n° 225.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 11 janvier 2006, n° 04-16.563 : *JurisData* n° 2006-031617.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 15 février 2006, n° 02-70.173, 03-70.125 : *JurisData* n° 2006-032223.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 22 février 2006, n° 04-19.852 : *JurisData* n° 2006-032297 ; *Bull. civ. III*, n° 48 ; *JCP G 2006*, I, 178, n° 2, obs. **H. PÉRINET-MARQUET** ; *AJDI 2006*, p. 487, obs. **S. PRINGENT** ; *RDI 2006*, p. 208, obs. **J.-L. BERGEL**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 15 mars 2006, n° 04-20.345 : *JurisData* n° 2006-032733.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mai 2006, n° 05-13.330 : *JurisData* n° 2006-033312 ; *Bull. civ. III*, n° 112.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 31 mai 2006, n° 05-12.967 : *JurisData*, n° 2006-033947.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 27 juin 2006, n° 05-19.177 : *JurisData* n° 2006-034324.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 27 septembre 2006, n° 05-13.981 : *JurisData* n° 2006-035146 ; *Bull. civ. III*, n° 183 ; *D. 2006*, p. 2530, obs. **Y. ROUQUET** ; *D. 2007*, p. 1188, note **V. TELLIER** ; *JCP G 2007*, I, 117, n° 5, obs. **H. PÉRINET-MARQUET** ; *AJDI 2007*, p. 34, obs. **J.-P. BLATTER** ; *RTD civ. 2007*, p. 371, obs. **G. LARDEUX**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 27 septembre 2006, n° 05-13.981 : *JurisData* n° 2006-035146.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 novembre 2006, n° 05-19.875 : *JurisData* n° 2006-036202.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 13 décembre 2006, *AJDI 2007*, p. 326, obs. **F. DE LA VAISSIERE**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 6 mars 2007, *AJDI 2007*, p. 501, obs. **S. PORCHERON**.

C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 4 avril 2007, n° 06-11.154 : *JurisData* n° 2007-038364 ; *Bull. civ. III*, n° 54 ; *RGDA 2007*, p. 705, note **L. MAYAUX**.

- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 24 octobre 2007, n° 06-19.260 : *JurisData* n° 2007-041007 ; *Bull. civ. III*, n° 183.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 24 juin 2008, n° 06-17.953, *inédit*.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 25 novembre 2008, n° 07-17.887, *inédit*.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 6 janvier 2009, n° 07-19.699 : *JurisData* n° 2009-046482.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 20 janvier 2009, n° 07-21.758 : *JurisData* n° 2009-046679.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 29 avril 2009, n° 08-11.431 : *JurisData* n° 2009-047967 ; *Bull. civ. III*, n° 97.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 23 juin 2009, n° 08-16.184 : *JurisData* n° 2009-049008.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 10 novembre 2009, n° 08-17.526 : *JurisData* n° 2009-050344.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 9 décembre 2009, n° 07-18.371 : *JurisData* n° 2009-050739 ; CA Montpellier, 1<sup>re</sup> ch., 8 juin 1993 : *JurisData* n° 1993-034708.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 9 décembre 2009, n° 07-18.371 : *JurisData* n° 2009-050739.
- C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> avril 2009, n° 08-11.079 : *JurisData* n° 2009-047778 ; *Bull. civ. III*, n° 77.

### **Chambre commerciale**

- C. Cass., Com., 12 décembre 1960 : *Bull. civ. IV*, n° 407.
- C. Cass., Com., 12 février 1991, n° 89-19.314 : *JurisData* n° 1991-000359 ; *Bull. civ. IV*, n° 69 ; *D. 1993*, somm. p. 291, obs. **F. PEROCHON** ; *JCP E 1992*, I, 136, n° 14, obs. **M. CABRILLAC** et **Ph. PETEL**.
- C. Cass., Com., 13 avril 1972, *Bull. Civ. IV*, n° 98.
- C. Cass., Com., 14 janvier 1997, n° 95-10.674 : *JurisData* n° 1997-000240.
- C. Cass., Com., 1<sup>er</sup> février 1984, n° 82-15.900 : *JurisData* n° 1984-700566 ; *Bull. civ. IV*, n° 53.
- C. Cass., Com., 2 mars 1999, n° 95-18.643 : *JurisData* n° 1999-000900 ; *Bull. civ. IV*, n° 50 ; *D. 2000*, somm. p. 69, obs. **F. PEROCHON** et **D. MAINGUY** ; *D. affaires 1999*, p. 597, obs. **A. L.** ; *JCP G 1999*, II, 10180, note **Ch. CUTAJAR** ; *RTD civ. 1999*, p. 442, obs. **P. CROCQ** ; *RTD civ. 2000*, p. 866, obs. **Th. REVET**.



C. Cass., Com., 23 février 1999, n° 96-18.328 : *JurisData* n° 1999-002168.

C. Cass., Com., 24 juin 1997, n° 95-13.038 : *JurisData* n° 1997-003004 ; *Bull. civ. IV*, n° 202.

C. Cass., Com., 28 juin 1983, n° 81-14.682, *Bull. com.*, n° 193 ; *JurisData* n° 1983-701569.

C. Cass., Com., 5 mai 1970, *Bull. Civ. IV*, n° 147.

C. Cass., Com., 8 janvier 2002, n° 99-11.934 : *JurisData* n° 2002-012629.

### **Chambre sociale**

C. Cass., Soc., 1<sup>er</sup> décembre 1944 : *RTD civ. 1945*, p. 194, obs. **J. CARBONNIER**.

C. Cass., Soc., 31 juillet 1950 : *D. 1950*, somm. p. 51.

### **Chambre criminelle**

C. Cass., Crim., 18 septembre 1991, n° 90-80.690 : *JurisData* n° 1991-003780.

C. Cass., Crim., 20 novembre 1990 : *JurisData* n° 1990-703709 ; *D. 1991*, somm., p. 272, obs. **G. AZIBERT** ; *RTD civ. 1991*, obs. **F. ZENATI**, p. 765.

C. Cass., Crim., 21 mars 1978 : *D. 1979*, inf. rap., p. 32.

C. Cass., Crim., 25 octobre 2000 : *JurisData* n° 2000-006853.

## ***2. Arrêts des cours d'appel***

CA Agen, 1<sup>re</sup> ch., 7 mai 2009, n° 08/00954 : *JurisData* n° 2009-004578.

CA Aix-en-Provence, 1<sup>er</sup> mars 1923 : *Gaz. Pal. 1923*, 1, p. 641.

CA Aix-en-Provence, 1<sup>re</sup> civ., sect. C, 3 octobre 2006, n° 05/16438 : *JurisData* n° 2006-314382.

CA Aix-en-Provence, 26 juin 1984, *D. 1985*, jurisprudence, p. 372, note **J. MESTRE**.

CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch., 29 avril 1986 : *JurisData* n° 1986-046885.

CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> civ., sect. B, 19 mars 1996 : *JurisData* n° 1996-041065 ; *RDI 1998*, p. 66, obs. **J.-L. BERGEL**.

CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> civ., sect. B, 29 avril 1997 : *JurisData* n° 1997-047283.

CA Aix-en-Provence, Civ. 4<sup>e</sup>, sect. B, 18 avril 1989 : *JurisData* n° 1989-045265.

CA Alger, 20 mars 1912 : *D. 1913*, 2, p. 86.

CA Amiens, 12 janvier 2006, RG 03/04631.

CA Amiens, 18 mars 1988 : *JurisData*, n° 1988-049053.

CA Amiens, 1<sup>re</sup> ch., 1<sup>re</sup> sect., 24 mars 2005, n° 03/03289 : *JurisData* n° 2005-274256.

CA Amiens, 1<sup>re</sup> civ., 28 février 1997 : *JurisData* n° 1997-041568.

CA Amiens, 1<sup>re</sup> et 3<sup>e</sup> civ. réunies, 12 janvier 1987 : *JurisData* n° 1987-041671.

CA Angers, 1<sup>re</sup> ch., sect. A, 1<sup>er</sup> octobre 1986 : *JurisData* n° 1986-044804.

CA Angers, 1<sup>re</sup> ch., sect. A, 8 janvier 1996 : *JurisData* n° 1996-044128.

CA Angers, 1<sup>re</sup> ch., sect. A., 26 avril 1999, n° 97/01903 : *JurisData* n° 1999-102165.

CA Angers, 1<sup>re</sup> ch., sect. B, 17 janvier 2007, n° 06/00049 : *JurisData* n° 2007-352918.

CA Angers, 25 mai 1849 : *DP 1849*, 2, p. 169.

CA Angers, 6 juill. 1982 : *JurisData*, n° 1982-642634.

CA Basse-Terre, 15 septembre 2004, n° 03/00567 : *JurisData* n° 2004-274727.

CA Basse-Terre, 1<sup>re</sup> civ., 20 octobre 2008, n° 06/01593 : *JurisData* n° 2008-008784.

CA Basse-Terre, 1<sup>re</sup> civ., 9 juin 2008 : *JurisData* n° 2008-378915.

CA Basse-Terre, 20 mars 2002, n° 01/00592 : *JurisData* n° 2002-219648.

CA Basse-Terre, 2<sup>e</sup> ch., 8 septembre 1997 : *JurisData* n° 1997-055563.

CA Bastia, 23 janvier 1968, *D. 1968*, p. 370.

CA Besançon, 14 décembre 1955 : *JCP G 1957*, II, 9706, note **A. PONSARD** ; *D. 1957*, p. 358, note **E. S. DE LA MARNIERRE** ; *RTD civ. 1957*, p. 102, obs. **H. DESBOIS**.

CA Besançon, 1<sup>re</sup> civ., sect. A, 10 novembre 2005, n° 04/00656 : *JurisData* n° 2005-290226.

CA Besançon, 6 juillet 1956 : *JCP G* 1957, II, 9706, note **A. PONSARD** ; *D.* 1957, p. 358, note **E. SALLE DE LA MARNIERRE** ; *RTD civ.* 1957, p. 105, obs. **H. DESBOIS**.

CA Besançon, 7 avr. 1887 : *DP* 1888, 2, p. 222.

CA Bologne, 21 juin 1901 : *S.* 1903, 4, p. 23.

CA Bordeaux, 1<sup>re</sup> ch., sect. B, 10 juin 2008, n° 05/06268 : *JurisData* n° 2008-368922.

CA Bordeaux, 20 février 1888 : *DP.* 1889, 2, p. 161.

CA Bordeaux, 21 mars 1899 : *S.* 1900, 2, p. 103.

CA Bordeaux, 5<sup>e</sup> ch., 4 février 2008, n° 07/01796 : *JurisData* n° 2008-353886.

CA Bordeaux, 6<sup>e</sup> ch., 24 mai 1993 : *JurisData* n° 1993-041945 ; *JCP G* 1994, I, 3785, p. 385, obs. **M. STORCK**.

CA Bordeaux, 9 mai 1972 : *JCP G* 1972, II, 17258, note **Y. CHEMINADE**.

CA Bourges, 18 janvier 1989 : *JurisData* n° 1989-041521.

CA Bourges, 1<sup>re</sup> ch., 14 octobre 1998, n° 9600591 : *JurisData* n° 1998-044298.

CA Bourges, 1<sup>re</sup> ch., 28 janvier 1986 : *JurisData* n° 1986-047364.

CA Bourges, ch. corr., 19 mars 1992 : *JurisData* n° 1992-043566.

CA Caen, 1<sup>re</sup> ch., sect. civ., 23 janvier 2007, n° 05/03219 : *JurisData* n° 2007-336921.

CA Caen, 1<sup>re</sup> ch., sect. civ., 4 mars 2003, 01/02264 : *JurisData* n° 2003-212560.

CA Chambéry, ch. civ., 6 juin 2001, n° 1998/00773 : *JurisData* n° 2001-148983.

CA Colmar, 13 janvier 1966 : *JCP G* 1967, II, 14971, note **G. WIEDERKEHR**.

CA Colmar, 4 mars 1966 : *Gaz. Pal.* 1966, 1, p. 314 ; *RTD civ.* 1966, p. 556, obs. **J.-D. BREDIN**.

CA Colmar, 6 mars 2003, *inédit*.

CA Colmar, 6 mars 2003, n° 01-03.497.

CA Colmar, 7 juin 1996 : *JurisData* n° 1996-046339 ; *D.* 1998, somm. p. 56, obs. **A. ROBERT**.

CA Dijon, ch. civ. A, 7 mars 2006, n° 05/01954 : *JurisData* n° 2006-298959.

CA Dijon, ch. civ. C, 17 novembre 2005, n° 05/00258 : *JurisData* n° 2005-299734.

CA Dijon, ch., civ. A, 22 mars 2005, n° 03/01698 : *JurisData* n° 2005-268589.

CA Douai, 1<sup>re</sup> ch., 2e sect., 27 novembre 2007, n° 06/03484 : *JurisData* n° 2007-360386.

CA Douai, 1<sup>re</sup> civ., 16 janvier 1989 : *JurisData* n° 1989-049892.

CA Douai, 3<sup>e</sup> ch., 17 février 2000, n° 1997/04957 : *JurisData* n° 2000-130703.

CA Fort-de-France, 18 mai 1984 : *JurisData* n° 1984-044495.

CA Fort-de-France, 1<sup>re</sup> ch., 2 juin 1995 : *JurisData* n° 1995-042007.

CA Fort-de-France, ch. civ., 24 octobre 2008 : *JurisData* n° 2008-374588.

CA Grenoble, 1<sup>re</sup> civ., 15 mars 1999, n° 97/01591 : *JurisData* n° 1999-042384.

CA Grenoble, 1<sup>re</sup> civ., 26 juin 2002, n° 00/02923 : *JurisData* n° 2002-179626.

CA Grenoble, 25 juillet 1866 : *S. 1867*, 2, p. 225.

CA Grenoble, 2<sup>e</sup> civ., 13 mai 2002, n° 00/03569 : *JurisData* n° 2002-177728.

CA Grenoble, 30 juin 1998 : *JurisData* n° 1998-120464 ; *D. 2000*, p. 472, note **M.-C. LEBRETON**.

CA Grenoble, com., 8 octobre 2008 : *JurisData* n° 2008-371837.

CA Limoges, 2<sup>e</sup> civ., 24 février 1994 : *JurisData* n° 1994-044057.

CA Limoges, aud. son., 11 mai 1994 : *JurisData* n° 1994-044062.

CA Lyon, 11 mars 1980 : *JurisData* n° 1980-698154.

CA Lyon, 1<sup>re</sup> ch., 29 octobre 1970 : *D. 1971*, jurispr. p. 522, note **J. PREVAULT** ; *RTD civ. 1972*, p. 151, obs **J.-D. BREDIN**.

CA Lyon, 1<sup>re</sup> civ., 12 septembre 2002, n° 00/06329 : *JurisData* n° 2002-187269.

CA Lyon, 1<sup>re</sup> civ., 28 mai 2003, n° 01/06541 : *JurisData* n° 2003-220497.

CA Lyon, 1<sup>re</sup> civ., 8 juin 2006, n° 2006/66 : *JurisData* n° 2006-308800.

CA Metz, 1<sup>re</sup> ch., 3 avril 2003 : *JCP G 2004*, IV, 1384 ; *JurisData* n° 2003-215296.

CA Metz, 1<sup>re</sup> civ., 13 juin 2007, n° 04/04353 : *JurisData* n° 2007-339762.

CA Metz, 1<sup>re</sup> civ., 29 septembre 2005, n° 02/01661 : *JurisData* n° 2005-286796.

CA Metz, Chambre 1, 3 avril 2003 : *JurisData* n° 2003-215296, *JCP G* 2004, IV, 1384.

CA Montpellier, 18 mars 2003, n° 01/03933 : *JurisData* n° 2003-218848.

CA Montpellier, 1<sup>re</sup> ch., 4 février 1986 : *JurisData* n° 1986-034006.

CA Montpellier, 1<sup>re</sup> ch., sect. B, 15 février 2005, n° 03/05437 : *JurisData* n° 2005-275261.

CA Montpellier, 1<sup>re</sup> ch., sect. D, 28 mai 2008, n° 07/06228 : *JurisData* n° 2008-009100.

CA Montpellier, 21 décembre 1922 : *Gaz. Pal.* 1923, 1, p. 242.

CA Montpellier, 23 avril 1844 : *DP* 1845, 2, p. 90.

CA Montpellier, 8 juin 1989 : *JurisData* n° 1989-034150.

CA Nancy, 12 janvier 1998 : *JurisData* n° 1998-045281.

CA Nancy, 1<sup>re</sup> civ., 16 novembre 1999, n° 98/02181 : *JurisData* n° 1999-114886.

CA Nancy, 1<sup>re</sup> civ., 21 mai 2001, n° 92/01640 : *JurisData* n° 2001-179995.

CA Nancy, 1<sup>re</sup> civ., 27 février 2007, n° 03/01028 : *JurisData* n° 2007-331734.

CA Nancy, 1<sup>re</sup> civ., 9 septembre 2004, n° 03/02149 : *JurisData* n° 2004-264336 ; *JCP G* 2005, IV, 1953.

CA Nîmes, 1<sup>re</sup> ch., 7 septembre 1989 : *JurisData* n° 1989-030075.

CA Nîmes, 1<sup>re</sup> civ., sect. B, 18 octobre 2005, n° 03/01595 : *JurisData* n° 2005-292406.

CA Nîmes, 1<sup>re</sup> civ., sect. B, 28 mars 2006, n° 04/03323 : *JurisData* n° 2006-311424.

CA Nîmes, 1<sup>re</sup> civ., sect. B, 3 novembre 2009, n° 07/05115 : *JurisData* n° 2009-017822.

CA Nîmes, 6<sup>e</sup> ch., 12 novembre 1985 : *JurisData* n° 1985-030314.

CA Nîmes, Civ. 1<sup>er</sup>, sect. B, 25 novembre 2008, n° 06/03515 : *JurisData* n° 2008-007744.

CA Orléans, 14 février 1951 : *D.* 1951, jurispr., p. 260.

CA Orléans, ch. civ., 1<sup>re</sup> sect., 24 février 1993 : *JurisData* n° 1993-040110.

CA Orléans, ch. urgences, 2 juillet 2008, n° 07/02911 : *JurisData* n° 2008-368925.

CA Papeete, ch. civ., 16 janvier 2003, n° 368/TER/00 : *JurisData* n° 2003-202524.

CA Papeete, ch. civ., 22 août 2002, n° 164/CIV/01 : *JurisData* n° 2002-187614.

CA Papeete, ch. civ., 24 octobre 1996 : *JurisData* n° 1996-048323.

CA Paris, 14<sup>e</sup> ch., sect. A, 1<sup>er</sup> février 1989 : *JurisData* n° 1989-024662.

CA Paris, 14<sup>e</sup> ch., sect. B, 4 avril 1991 : *JurisData* n° 1991-021054 ; *JCP N* 1993, II, 36.

CA Paris, 16<sup>e</sup> ch., sect. A, 23 juin 1987 : *JurisData* n° 1987-024739.

CA Paris, 16<sup>e</sup> ch., sect. B, 7 février 2008, n° 07/07733 : *JurisData* n° 2008-359030.

CA Paris, 1<sup>re</sup> Ch. B, 30 mars 1990 : *JCP G* 1990, II, 21584, commentaires par **J.-F. BARBIERI**.

CA Paris, 1<sup>re</sup> ch., 9 novembre 1948 : *JCP G* 1949, II, 4976, note **J. CARBONNIER**.

CA Paris, 1<sup>re</sup> ch., sect. A, 13 janvier 1998 : *JurisData* n° 1998-020069.

CA Paris, 1<sup>re</sup> ch., sect. A, 29 janvier 2002, n° 2001/03575 : *JurisData* n° 2002-173205 ; *D.* 2002, p. 2509, obs. **B. MALLET-BRICOUT**.

CA Paris, 20 nov. 1877 : *DP* 1878, 2, p. 197 ; *S.* 1878, 2, p. 293.

CA Paris, 21 mai 1946 : *D.* 1946, p. 403, note **H. LALOU**.

CA Paris, 23<sup>e</sup> ch., 18 février 1982 : *JurisData* n° 1982-020727.

CA Paris, 23<sup>e</sup> ch., sect. B, 31 mai 2000, n° 1999/02738 : *JurisData* n° 2000-118231.

CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. A, 10 octobre 2007, n° 04/22535 : *JurisData* n° 2007-344114.

CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. A, 12 décembre 2007, n° 06/16419 : *JurisData* n° 2007-352698.

CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. A, 29 avril 2009 : *JurisData* n° 2009-377494.

CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. A, 29 mars 2006 : *JCP G* 2006, IV, 2092 ; *JurisData* n° 2006-297595.

CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. B, 10 juin 2004, n° 04/03730 : *JurisData* n° 2004-243354.

CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. B, 14 mai 1986 : *JurisData* n° 1986-022972.

CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. B, 15 janvier 2004, n° 2002/19888 : *JurisData* n° 2004-232372.

CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. B, 23 octobre 1997 : *JurisData* n° 1997-023016.

CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. B, 3 octobre 1990 : *JurisData* n° 1990-023853.

CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. B, 8 juin 2000, n° 1999/09050, n° 1999/10659 : *JurisData* n° 2000-118265.

CA Paris, 2<sup>o</sup> ch., section A, 16 janvier 1991, *JurisData* n° 1991-020477.

CA Paris, 3 avril 1997 : *JurisData* n° 1997-020967 et C. Cass., Civ. 3<sup>e</sup>, 7 octobre 1997, n° 95-19.642 : *JurisData* n° 1997-003924.

CA Paris, 3<sup>e</sup> ch., sect. C, 6 mai 1997 : *JurisData* n° 1997-021127.

CA Paris, 8 février 1892 : *D. 1892*, II, p. 409, note **M. PLANIOL**.

CA Paris, 8<sup>e</sup> ch., sect. A, 30 avril 2009 : *JurisData* n° 2009-377507.

CA Paris, 8<sup>e</sup> ch., sect. B, 12 juin 1987 : *JurisData* n° 1987-024299.

CA Paris, 8<sup>e</sup> ch., sect. B, 23 février 1983 : *JurisData* n° 1983-021136.

CA Paris, 8<sup>e</sup> ch., sect. B, 9 juillet 1987 : *JurisData* n° 1987-025520.

CA Pau, 1<sup>re</sup> ch., 10 septembre 1997 : *JurisData* n° 1997-049776.

CA Pau, 1<sup>re</sup> ch., 27 janvier 2003, n° 01/01097 : *JurisData* n° 2003-210177.

CA Pau, 1<sup>re</sup> ch., 29 juin 1994 : *JurisData* n° 1994-048531 ; *JCP G* 1995, IV, p. 436.

CA Pau, 2<sup>e</sup> ch., 1<sup>re</sup> sect., 20 janvier 2009, n° 05/00875 : *JurisData* n° 2009-008859.

CA Poitiers, 3<sup>e</sup> ch. civ., 15 septembre 2004 : *JurisData* n° 2004-360221.

CA Poitiers, 3<sup>e</sup> ch. civ., 24 mai 2006 : *JurisData* n° 2006-372288.

CA Poitiers, 3<sup>e</sup> civ., 10 octobre 2000, n° 9603609 : *JurisData* n° 2000-164026.

CA Poitiers, 3<sup>e</sup> civ., 29 janvier 2002, n° 98/02747 : *JurisData* n° 2002-175021.

CA Poitiers, ch. civ., 1<sup>re</sup> sect., 19 février 1992 : *JurisData* n° 1992-046321.

CA Poitiers, ch. civ., 1<sup>re</sup> sect., 1er octobre 1986 : *JurisData* n° 1986-045977.

CA Poitiers, ch. civ., 1<sup>re</sup> sect., 20 mars 1991 : *JurisData* n° 1991-041420.

CA Reims, 14 décembre 1993 : *JurisData* n° 1993-050796.

CA Reims, ch. civ., 1<sup>re</sup> sect., 17 novembre 2003, n° 03/01320 : *JurisData* n° 2003-238463.

CA Reims, ch. civ., 1<sup>re</sup> sect., 2 juin 1993 : *JurisData* n° 1993-043845.

CA Rennes, 1<sup>re</sup> ch., sect. A, 16 février 1999, n° 9705073 : *JurisData* n° 1999-040276.

CA Rennes, 1<sup>re</sup> ch., sect. A, 30 avril 1996 : *JurisData* n° 1996-043368.

CA Rennes, 4 juin 1923 : *Gaz. Pal.* 1923, 2, 437.

CA Rennes, 7<sup>e</sup> ch. C, 10 janvier 1984 : *JurisData* n° 1984-640180.

CA Rennes, 9 janvier 1951 : *D.* 1951, jurispr., p. 443.

CA Riom, 1<sup>re</sup> civ., 30 juin 2005, n° 04/01720 : *JurisData* n° 2005-287047.

CA Riom, 30 janvier 1968 : *D.* 1969, p. 243, note **M. CHAVRIER**.

CA Riom, 8 décembre 1938 : *Gaz. Pal.* 1939, I, p. 374.

CA Rouen, 1<sup>re</sup> chambre, 5 mars 1974, *JCP* 1974, II, 17739.

CA Rouen, 1<sup>re</sup> civ., 13 mars 1996 : *JurisData* n° 1996-041315.

CA Rouen, 1<sup>re</sup> civ., 19 mai 1987 : *JurisData* n° 1987-042292.

CA Rouen, 1<sup>re</sup> civ., 7 mai 1997 : *JurisData* n° 1997-043587.

CA Rouen, 28 déc. 1857 : *DP* 1858, 2, p. 111.

CA Rouen, 2<sup>e</sup> civ., 8 juin 1995 : *JurisData* n° 1995-049453.

CA Rouen, 5 juillet 1954 : *D.* 1954, jurispr., p. 763.

CA Rouen, 5 mars 1974 : *Gaz. Pal.* 1974, 2, 728.

CA Rouen, app. corr., 30 juin 1949 : *JCP G* 1949, II, 5211.

CA Rouen, ch. corr., 2 mai 1990 : *JurisData* n° 1990-042067.

CA Saint-Denis de la Réunion, ch. civ., 7 novembre 2008 : *JurisData* n° 2008-372315.

CA Toulouse, 1<sup>re</sup> ch., 18 février 1888 : *DP* 1889, II, p. 55.

CA Toulouse, 1<sup>re</sup> ch., 1<sup>re</sup> sect., 19 mars 2001, n° 1999/03925 : *JurisData* n° 2001-154428.

CA Toulouse, 1<sup>re</sup> ch., 1<sup>re</sup> sect., 7 juin 2004, n° 03/02751 : *JurisData* n° 2004-249564.



CA Toulouse, 1<sup>re</sup> ch., 25 septembre 1985 : *JurisData* n° 1985-043174.

CA Toulouse, 22 juin 1860 : *DP 1860*, 2, p. 128.

CA Toulouse, 27 mai 1878 : *DP 1879*, 2, p. 141.

CA Versailles, 11 février 2004, n° 02/02952 : *JurisData* n° 2004-284697 ; *D. 2004*, p. 2819, note **J.-C. PLANQUE**.

CA Versailles, 12 janvier 1995 : *JurisData* n° 1995-040716 ; *D. 1978*, p. 24, note **J. PRÉVAULT** ; *RTD civ. 1978*, p. 158 à 159, obs. **C. GIVERDON**.

CA Versailles, 17 août 1987 : *D. 1989*, somm. p. 28, obs. **A. ROBERT**.

CA Versailles, 1<sup>re</sup> ch., 1<sup>re</sup> sect., 5 février 1985 : *JurisData* n° 1985-040947 ; *D. 1985*, somm. p. 396, obs. **A. ROBERT**.

CA Versailles, 25 septembre 1987 : *D. 1989*, somm., p. 31, obs. **A. ROBERT**.

CA Versailles, 3<sup>e</sup> ch., 28 novembre 1997 : *JurisData* n° 1997-048149 ; *D. 1998*, somm. p. 345, obs. **A. ROBERT**.

CA Versailles, 4<sup>e</sup> civ., 9 décembre 1994 : *JurisData* n° 1994-046365.

### **3. Jugements**

T. 9<sup>e</sup> ch. corr. Paris, 10 janvier 1949 : *JCP G 1949*, II, 5023, note **M. LE ROY**.

T. civ. Aix, 17 janvier 1898 : *DP 1898*, 2, p. 507.

T. civ. Gien, 18 novembre 1949 : *D. 1951*, somm., p. 15 ; *S. 1950*, 2, p. 181, note **G. LIET-VEAUX**.

T. civ. Nîmes, 10 mars 1880 : *S. 1881*, 2, p. 95.

T. civ. Rennes, 27 février 1956 : *S. 1956*, p. 186 et ss C. Cass., Civ., 4 mai 1959 : *S. 1960*, p. 172, note. **A. PLANCQUEEL**.

T. civ. Saint-Sever, 15 juillet 1898 : *Gaz. Pal. 1898*, II, p. 320.

T. civ. Seine, 15 novembre 1927 : *DP 1928*, 2, p. 89, note **M. NAST**.

T. civ. Seine, 1<sup>er</sup> juin 1949 : *D. 1949*, jurispr., p. 350, note **G. RIPERT** ; *JCP G 1949*, II, 5211.

T. civ. Uzès, 11 juin 1895 : *DP 1896*, 2, p. 507.

T. civ. Villefranche-sur-Saône, 11 février 1954 : *Gaz. Pal.* 1954, I, p. 401.

T. corr. Toul, 15 octobre 1947 : *Gaz. Pal.* 1947, II, p. 247.

T. Florence, 7 avril 1900 : *S.* 1903, IV, p. 21.

TGI Le Mans, 7 septembre 1999 : *JCP G* 2000, II, 10258.

TGI Lille, 23 mars 1999, *D.* 1999, *JP*, I, p. 350, note **X. LABBÉE**.

TGI Millau, 26 mai 1988 : *JurisData* n° 1988-050954.

TGI Sarreguemines, 13 mars 2001 : *JurisData* n° 2001-171307 ; *LPA* 17 octobre 2001, n° 207, p. 14, note **A. BEGUIN**.

TGI Seine, 14 octobre 1964 : *Gaz. Pal.* 1965, 1, p.77.

TGI. Sein, 20 décembre 1960 : *D.* 1961, somm., p. 47.

TI Pau, 3 octobre 1996 : *JurisData* n° 1996-047822 ; *D.* 1998, somm. p. 55, obs. **A. ROBERT**.

Aix, 3 janvier 1952 : *JCP G* 1952, II, 6908, note. **M. FREJAVILLE**.

Nancy, 7 avril 1869, *DP* 1870, 2, p. 169, note **E. DUBOIS**.

Paris, 30 août 1853, *DP* 1854, 2, p. 111.

Paris, 5 février 1966, *JCP* 1966. IV. 99.

#### ***4. Arrêts du Conseil d'Etat***

CE, 6<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> ss-sect., 11 avril 1986 : *JCP G* 1987, II, 20856, obs. **J.-F. DAVIGNON**.

CE, 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> ss-sect. réunies, 3 juillet 2002, n° 197024 : *JurisData* n° 2002-080190.

### **V. Documents officiels (sélectionnés)**

#### ***1. En France***

Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789.

Constitution du 3 septembre 1791.

Code civil.

Code de commerce.

Code de l'aviation civile.

Code de l'environnement.

Code de l'urbanisme.

Code de la construction et de l'habitation.

Code de la voirie routière.

Code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure.

Code du patrimoine.

Code général de la propriété des personnes publiques.

Code général des collectivités territoriales.

Code minier.

Code rural et de la pêche maritime.

Code de la santé publique.

Loi du 31 mars 1896 relative à la vente des objets abandonnés ou laissés en gage par les voyageurs aux aubergistes ou hôteliers.

Loi du 21 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Loi n° 60-464 du 17 mai 1960 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.

Loi n° 61-1262 du 24 novembre 1961 relative à la police des épaves maritimes.

Loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution.

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière.

Loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.

Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Loi n° 90-7 du 2 janvier 1990 modifiant la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.

Loi n° 2001-1135 du 3 décembre 2001 relative aux droits du conjoint survivant et des enfants adultérins et modernisant diverses dispositions de droit successoral.

Loi n° 2001-1135 du 3 décembre 2001 relative aux droits du conjoint survivant et des enfants adultérins et modernisant diverses dispositions de droit successoral.

Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

Loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile.

Loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile.

Ordonnance n°1829-02-22 du 22 février 1829 contenant des dispositions relatives aux effets mobiliers déposés dans les greffes à l'occasion des procès civils ou criminels définitivement jugés.

Ordonnance n°1831-06-09 du 9 juin 1831 contenant de nouvelles dispositions sur la vente des objets mobiliers déposés dans les greffes des cours et tribunaux.

Ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 relative à la partie législative du code général de la propriété des personnes publiques.

Ordonnance n° 2010-1307 du 28 octobre 2010 relative à la partie législative du Code des transports. La partie législative du Code des transports fait l'objet d'une publication spéciale annexée au Journal officiel de ce jour.

Décret n° 61-1547 du 26 décembre 1961 fixant le régime des épaves maritimes.

Décret n° 2001-1043 du 8 novembre 2001 relatif aux enquêtes techniques sur les accidents et les incidents dans l'aviation civile et modifiant le Code de l'aviation civile (deuxième partie : Décrets en Conseil d'État).

## ***2. Au Vietnam***

Constitution 1992.

Code civil du Tonkin en 1931.

*Code civil de l'Annam*, Huê : Imprimerie Micrador (Vien-De), 1940.

*Code civil du Nord-Vietnam*, mis à jour au 30 juin 1956, Sai Gon, 1956.

Code civil de la République du Vietnam (ou plus communément Sud-Viêt Nam) en 1972.

Code civil en 1995 et 2005.

Code civil de la République socialiste du Vietnam n° 33/2005/QH11 en date du 14 juin 2005 [en ligne]. Disponible sur l'Internet : [http://www.maisondudroit.org/files/upload/2006\\_Code\\_civil\\_vietnamien.pdf](http://www.maisondudroit.org/files/upload/2006_Code_civil_vietnamien.pdf) (consulté le 10/10/2012).

Code maritime.

Loi d'expropriation, réquisition des biens.

Loi de l'aviation civile.

Loi foncière en 1987 et 1993.

Loi sur la protection de l'environnement.

Loi sur le mariage et la famille en 1986.

Loi sur les ressources en eau.

Ordonnance sur le contrat économique en 1989.

Ordonnance sur le contrat civil en 1991.

Ordonnance sur le logement en 1991.

Décret du Président du gouvernement provisoire n° 47 le 10 octobre 1945.

Décret du Président du Gouvernement de la République démocratique du Vietnam n° 97/SL la 2 mai 1950.

Décret n° 63/CP le 24 novembre 1996 fixant la modalité détaillée de la propriété industrielle (modifié par le décret n° 06/2001/NĐ-CP).

Décret n° 163/2006/ NĐ-CP du 29/12/2006 du gouvernement relatif aux transactions de sûretés.

Décret du gouvernement n° 96/2009/NĐ-CP du 30 octobre 2009 relatif le règlement de biens cachés ou enfouis, engloutis qui sont découverts ou trouvés sur la terre, les îles et les régions maritimes du Vietnam.

Décret n° 31/2012/ NĐ-CP du 12/04/2012 du gouvernement fixant le salaire minimum général.

Directive n° 772/TATC le 10 juillet 1957 de la Cour populaire suprême.

# INDEX

(Les chiffres renvoient aux numéros de pages)

## A

*a non domino*, 90, 174, 256, 262  
*abusus*, 14 et s  
    disposer, 13 et s  
    disposition, 11 et s  
    *jus abutendi*, 25  
accession, 8 et s  
    artificielle, 18 et s  
    immobilière, 10 et s  
    mobilier, 2 et s  
    naturelle, 18 et s  
*accessorium sequitur principale*, 31, 109, 118,  
    169, 171, 178, 264, 333, 384  
acquisition, 8 et s  
    dérivée, 17, 172  
    originaire, 17, 18, et s  
actes, 14, 16 et s  
    juridiques, 14, 16 et s  
    matériels, 14, 16 et s  
adjonction, 125, 126, 130 et s  
alluvions, 18, 21 et s  
améliorations, 228, 229 et s  
animaux, 8, 10, 11, 22, 42, 46, 55, 105 et s  
    aquatiques, 22, 105, 136 et s  
    de basse-cour, 22, 105, 136 et s  
    de compagnie, 137, 145  
    de la ferme, 137, 145  
    domestiques, 22, 105, 136 et s  
    sauvages, 136, 137, 144, 148, 319  
    sédentaires, 137, 142, 144, 153  
*animus*, 72, 75, 76 et s  
    *animus domini*, 75, 78  
    *animus rem sibi habendi*, 76  
atterrissement, 109, 117, 118, 119, 128, 135  
attribution, 31, 63, 87 et s  
    de la propriété, 19, 20, 21, 23, 24 et s  
    des fruits, 19, 21, 31, 32 et s

    du trésor, 94, 259, 297 et s  
avulsion, 108, 117, 124, 125, 126, 127, 128

## B

biens, 1 et s  
    immobiliers, 10, 12, 13, 164, 165 et s  
    mobilier, 10, 138, 164, 176 et s

## C

capital, 41, 44, 66, 269, 274, 384  
Code civil, 1, 3, 4, 6, 7, 8 et s  
    français, 1, 2, 3, 4 et s  
    vietnamien, 1, 5, 6, 8, 9 et s  
Code Napoléon, 13 et s  
codification, 1, 3, 4, 13  
constructions, 196, 198, 199 et s  
*corpore alieno*, 73, 74, 76, 387, 390  
*corpus*, 72, 73 et s  
cours d'eau, 127, 128 et s  
    domanial, 127, 131, 133, 134  
cours d'eaux intermittents, 121  
choses, 9, 11, 12, 13 et s  
    accessoires, 12, 18 et s  
    animées, 140  
    immobilières, 18, 156, 157 et s  
    inanimées, 11, 141  
    mobilier, 18, 28, 156 et s  
    principales, 12

## D

*de cuius*, 92  
*de facto*, 236  
démembrement, 51, 53, 60, 62 et s  
démolition, 180, 198, 199 et s  
détenir, 16, 71, 75, 77, 80, 100, 345

détenteur, 24, 76, 77 et s  
détention, 16, 71, 72, 74 et s  
dissociation de l'immeuble, 163, 182, 183 et s  
droit d'usage d'un fonds de terre, 157, 158 et s  
droit de superficie, 193, 195 et s  
    perpétuel, 194, 195 et s  
    temporaire, 193, 195 et s  
droit juridique, 16, 23, 80, 82, 86  
droit personnel, 7, 165, 232  
droit réel, 15, 27, 52, 56 et s

## E

eaux, 105, 106 et s  
empiétement, 180, 199, 212, 213 et s  
erreur de droit, 91, 93  
erreur de fait, 91, 93  
essaim, 144  
*expressis verbis*, 197  
élément, 14, 44, 70 et s  
    intentionnel, 76, 78, 301  
    matériel, 72, 78, 81 et s  
    objectif, 72, 89, 182, 353  
    psychologique, 72, 75, 78, 81, 200  
    subjectif, 38, 89, 270, 384  
étangs, 106, 108, 111 et s  
épaves, 8, 81, 94, 259, 297, 313 et s  
    aériennes, 318, 324 et s  
    fluviales, 324, 325, 327, 330  
    maritimes, 313, 314, 316 et s  
    terrestres, 317, 323, 324 et s

## F

fait juridique, 23, 58, 72, 80, 86, 87, 100  
*fructus*, 14, 25, 26, 50, 51, 60, 72, 171  
    jouir, 13, 14, 16, 21, 24 et s  
    jouissance, 16, 23, 24 et s  
    *jus frutendi*, 25

## G

gibiers, 136

## I

immeubles, 2, 9, 10, 11, 12 et s  
    par destination, 10, 22 et s  
    par incorporation, 18, 105, 155, 177, 337  
    par nature, 9, 10, 11, 13 et s  
imprescriptible, 33, 36, 62, 188, 213, 227, 303  
*in abstracto*, 77  
*in concreto*, 77  
indemnisation, 125, 127, 169, 197, 198 et s  
indivision, 267, 272, 278 et s  
*inelegantia juris*, 185  
*instrumentum*, 89  
interversion de titre, 80  
*ipso facto*, 19, 116  
*ipso jure*, 110  
île, 108, 118, 127, 128, 129, 130, 131, 135  
îlot, 118, 128

## J

*jure inventionis*, 308, 312  
*jure soli*, 308, 312

## L

lac, 114, 123, 325  
lais, 108, 117, 118, 121, 123, 153, 155, 337  
lapins, 141, 142, 144, 145  
législations, 4, 355  
licitation, 284, 295, 296  
lit, 109, 110 et s

## M

*major pars trahit ad se minorem*, 178  
*mala fides superveniens non nocet*, 206, 210  
mélange, 174, 259, 263 et s  
mer, 108, 111 et s  
meubles, 9, 10, 11 et s  
    par anticipation, 11, 59, 97, 98

## N

*negotium*, 89



*nemo jure ignorare censetur*, 93

## O

occupation, 108, 137 et s  
ouvrages, 196, 199, 200 et s

## P

par accident, 261  
par erreur, 261  
pigeons, 141, 142, 144, 145  
plantations, 157, 158, 160, 165, 187, 200 et s  
poissons, 141, 142, 144, 145, 150, 319  
posséder, 16, 65, 73 et s  
possesseur, 8, 21, 23 et s  
possession, 16, 23, 24, 70 et s  
    clandestine, 84, 85, 86, 188  
    continue, 74, 83, 84, 86, 87, 131 et s  
    de bonne foi, 21, 23, 24, 39, 69 et s  
    de mauvaise foi, 75, 79, 87 et s  
    discontinue, 74, 87  
    légitime, 81, 86, 175  
    non équivoque, 83, 85, 227  
    non interrompue, 83, 227  
    paisible, 83, 84, 227, 310  
    publique, 3, 15, 35, 37, 83 et s  
    violente, 84  
produits, 19, 23, 24 et s  
propriétaire lésé, 286, 289, 290, 292, 294, 295  
propriété, 8, 15, 16 et s  
    absolue, 14, 78, 81, 91, 159, 264  
    du dessous du sol, 8, 157, 185, 258 et s  
    du dessus du sol, 182  
    exclusive, 71, 86 et s  
    perpétuelle, 15, 140, 182, 194  
*proprio motu*, 141

## Q

quasi-usufruit, 41, 55, 56, 67, 69

## R

*ratio decidendi*, 224

relais, 108, 117 et s  
*res collectivis*, 319  
*res communes*, 108, 259, 297, 316, 318  
*res derelictae*, 259, 297, 300 et s  
*res nullius*, 106, 108, 136, 259, 297 et s  
*res perit domino*, 243  
restitution, 39, 40, 55, 62, 67, 79 et s  
revenus, 21, 23, 39 et s  
rives, 110, 112 et s  
ruches, 141  
ruisseaux, 121

## S

séparation, 223, 251 et s  
*sine qua non*, 42, 143  
sol, 110, 126, 131, 132, 133, 158 et s  
*solo animo*, 78  
spécification, 19, 259, 263 et s  
*stricto sensu*, 282, 318  
substance, 14, 35, 40 et s  
succession, 7, 8, 17, 85, 95 et s

## T

terre, 5, 9, 12, 21, 37, 46, 124, 154 et s  
titre, 12, 14, 16, 17, 30, 54, 58, 64, 75 et s  
    déclaratif, 89  
    putatif, 90, 93, 97, 203, 204, 205, 214  
    translatif, 88, 89, 200, 201, 203, 243 et s  
trésor, 19, 63, 259, 297, 298 et s

## U

unification de l'immeuble, 159, 168, 436  
usucapion, 115, 124, 127, 183 et s  
usufruit, 8, 10, 15, 21, 23, 24, 38 et s  
usufruitier, 14, 19, 21, 23, 39 et s  
*usus*, 14, 25, 26, 34, 50, 51, 60, 72, 171  
    *jus utendi*, 25  
usage, 11, 14, 15, 16, 25, 26 et s  
*user*, 14, 16, 25, 26 et s  
utilisation, 12, 26, 27, 41, 66 et s

## V

vendre, 27, 32, 36, 64, 132, 238, 349, 357

*verus dominus*, 302, 311, 321

vice, 84, 85, 86, 90, 91, 122, 188, 201, 211

volailles, 22, 105, 136, 144, 146, 148 et s

# TABLE DES MATIERES

## LISTE DES ABBREVIATIONS

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	1
§ 1. L'histoire sommaire de la législation civile.....	1
1. En France.....	1
a. L'ancien droit français.....	2
b. Le droit intermédiaire.....	2
c. Le Code civil .....	3
2. Au Vietnam.....	5
a. L'ancien droit vietnamien .....	5
b. Le droit intermédiaire.....	6
c. Le droit moderne.....	7
§ 2. Les biens et la propriété dans le droit civil.....	9
1. Les biens.....	9
a. Dans le droit français.....	9
b. Dans le droit vietnamien .....	12
2. La propriété .....	13
a. Dans le droit français.....	13
b. Dans le droit vietnamien .....	16
§ 3. L'accession est une manière d'acquisition de la propriété .....	17
1. Dans le droit français .....	17
a. La définition de l'accession.....	17
b. Les formes d'accession .....	18
2. Dans le droit vietnamien.....	19
<b>PARTIE I. LE DROIT D'ACCESSION NATURELLE DE LA CHOSE</b> .....	21
<b>TITRE I. LE DROIT D'ACCESSION SUR CE QUI EST PRODUIT PAR LA CHOSE</b> .....	23
<b>CHAPITRE I. L'ACCROISSEMENT DE LA PROPRIETE DU PROPRIETAIRE</b> .....	24
Section I. Le droit de jouissance du propriétaire .....	25

§ 1. Le droit d'user de la chose.....	26
1. Dans le droit français .....	26
a. L'usage .....	26
b. Le non-usage.....	27
2. Dans le droit vietnamien.....	28
a. L'usage .....	28
b. Le non-usage.....	29
§ 2. Le droit de jouir de la chose.....	30
1. Dans le droit français .....	30
a. La jouissance.....	30
b. La non-jouissance .....	33
2. Dans le droit vietnamien.....	34
a. La jouissance.....	34
b. La non-jouissance .....	36
Section II. Les distinctions entre des fruits et les produits et entre les fruits eux-mêmes .....	39
§ 1. La distinction entre les fruits et les produits.....	40
1. La relativité du critère d'absence de l'altération de la substance.....	40
2. L'insuffisance du critère de la périodicité .....	42
§ 2. La distinction entre les fruits eux-mêmes .....	45
1. Dans le droit français .....	46
a. Les fruits en nature .....	46
b. Les fruits en argent.....	48
2. Dans le droit vietnamien.....	48
a. Les fruits naturels .....	48
b. Les fruits civils .....	49
<b>CHAPITRE II. LE CAS PARTICULIER DU DROIT D'USUFRUIT .....</b>	<b>51</b>
Section I. La notion de l'usufruit .....	52
§ 1. La définition .....	52
1. La signification .....	53
2. Les objets susceptibles du droit d'usufruit .....	54
§ 2. Les caractères .....	56

1. L'indépendance du droit de l'usufruit et de la propriété .....	56
2. Le droit réel temporaire .....	57
Section II. La situation de l'usufruitier .....	60
§ 1. Les droits .....	60
1. Le droit d'usage.....	61
2. Le droit de jouissance .....	62
§ 2. Les obligations.....	64
1. A l'entrée en jouissance.....	65
2. Pendant la durée de l'usufruit .....	65
3. A la cession de l'usufruit .....	67
<i>CHAPITRE III : L'ACQUISITION DE LA PROPRIETE PAR LE POSSESSEUR.....</i>	<i>70</i>
Section I. La notion de possession .....	70
§ 1. Les éléments constitutifs de la possession.....	70
1. Dans le droit français .....	71
a. La détermination des éléments constitutifs .....	72
b. La portée respective des éléments de la possession.....	77
2. Dans le droit vietnamien.....	80
§ 2. Les qualités et vices de la possession.....	82
1. Dans le droit français .....	82
a. La possession continue .....	83
b. La possession paisible .....	84
c. La possession publique .....	84
d. La possession non équivoque .....	85
2. Dans le droit vietnamien.....	86
a. La possession publique .....	86
b. La possession continue .....	87
Section II. Le droit d'accession du possesseur de bonne foi .....	87
§ 1. La notion de la possession de bonne foi .....	88
1. Dans le droit français .....	88
a. L'existence d'un titre d'acquisition .....	89
b. L'ignorance des vices du titre .....	90

c. La preuve de bonne foi .....	92
2. Dans le droit vietnamien.....	94
§ 2. L'attribution des fruits au possesseur de bonne foi .....	95
1. Dans le droit français .....	95
a. Le principe .....	95
b. La limite .....	98
2. Dans le droit vietnamien.....	100
CONCLUSION DU TITRE I .....	104
TITRE II : LE DROIT DU PROPRIETAIRE SUR LES EAUX ET LES ANIMAUX.....	105
<i>CHAPITRE I : LE DROIT DU PROPRIETAIRE SUR LES EAUX.....</i>	<i>106</i>
Section I. L'appartenance du lit des eaux .....	109
§ 1. Le propriétaire du lit.....	109
1. L'appropriation du lit des eaux domaniales.....	110
2. L'appropriation du lit des eaux non domaniales.....	112
§ 2. Le lit approprié .....	113
1. La fixation de la rive .....	113
a. Les rives des cours d'eau.....	113
b. Les rivages de la mer .....	114
c. Les rives des étangs.....	114
2. La modification de la rive .....	116
a. Les alluvions, lais et relais.....	117
b. L'avulsion.....	124
Section II. Les conséquences tirées de l'appartenance du lit des eaux.....	128
§ 1. L'apparition d'îles.....	128
1. La notion d'île et d'îlots .....	128
2. L'attribution des îles .....	128
a. Au cours d'eau domaniale .....	129
b. Au cours d'eau non domaniale .....	130
§ 2. Le changement de lit .....	131
1. La caractérisation du changement de lit .....	131
2. Le changement de lit du cours d'eau non domaniale.....	132

3. Le changement de lit du cours d'eau domaniale.....	133
<b>CHAPITRE II : LE DROIT DU PROPRIETAIRE SUR LES ANIMAUX .....</b>	<b>136</b>
Section I. Dans le droit français .....	136
§ 1. Le droit du propriétaire sur les animaux qui sont immeuble par destination.....	137
1. La définition des animaux qui sont immeuble par destination.....	137
a. Les conditions de l'immobilisation par destination.....	138
b. La modalité de l'immobilisation par destination .....	140
2. L'appropriation des animaux qui sont immeuble par destination .....	142
a. L'appropriation des animaux sédentaires par accession.....	142
b. Le cas particulier d'abeilles .....	144
§ 2. Le droit du propriétaire sur les animaux de basse-cour.....	144
§ 3. Le droit du propriétaire sur le croît des animaux .....	145
Section II. Dans le droit vietnamien.....	146
§ 1. Le droit du propriétaire sur les animaux domestiques .....	146
1. La définition les animaux domestiques .....	146
2. L'appropriation des animaux domestiques.....	147
§ 2. Le droit du propriétaire sur les animaux de basse-cour.....	148
1. La définition les animaux de basse-cour.....	148
2. L'appropriation des animaux de basse-cour .....	149
§ 3. Le droit du propriétaire sur les animaux aquatiques.....	150
CONCLUSION DU TITRE II .....	153
<b>Conclusion de la partie I .....</b>	<b>154</b>
<b>PARTIE II. LE DROIT D'ACCESSION ARTIFICIEL DE LA CHOSE.....</b>	<b>156</b>
TITRE I. LE DROIT D'ACCESSION RELATIF AUX CHOSES IMMOBILIERES .....	157
<b>CHAPITRE I. LA PROPRIETE DU DESSUS ET DU DESSOUS DU SOL.....</b>	<b>158</b>
Section I. L'unification de l'immeuble .....	159
§ 1. La prévention des conflits.....	159
1. La plénitude des prérogatives attachées à la propriété .....	159
a. L'exclusivisme des prérogatives du propriétaire.....	159
b. Les limites aux prérogatives conférées sur le dessus du sol .....	160
c. Les limites aux prérogatives conférées quant au sous-sol.....	163

2. Les présomptions d'exercice des prérogatives de la propriété .....	165
a. Le mécanisme de la présomption.....	165
b. Les conséquences de la présomption .....	167
§ 2. Le règlement des conflits par l'accession .....	168
1. Le fondement .....	169
a. L'accession est un attribut de la propriété .....	169
b. L'accession est un mode d'acquisition de la propriété .....	172
2. Le fonctionnement.....	175
a. Les conditions de l'accession .....	175
b. L'automatisme de l'accession .....	179
Section II. La dissociation de l'immeuble .....	182
§ 1. La preuve de la dissociation de l'immeuble .....	183
1. La généralité de la preuve de la dissociation de l'immeuble.....	183
a. La charge de la preuve de la dissociation de l'immeuble .....	183
b. La non-réciprocité de la règle de l'article 552 du Code civil français.....	184
2. Le mode de la preuve de la dissociation de l'immeuble.....	184
3. La cession relative à la dissociation de l'immeuble.....	186
4. L'usucapion relative à la dissociation de l'immeuble.....	188
5. La renonciation à l'accession .....	189
§ 2. La modalité de la dissociation de l'immeuble .....	190
1. Les ouvrages.....	190
2. Le cas des mines .....	191
3. Le cas des vestiges archéologiques immobiliers .....	192
§ 3. La perpétuité de la dissociation de l'immeuble .....	193
1. Le principe de la perpétuité.....	193
2. L'accession et le droit de superficie perpétuel .....	193
a. La généralité.....	193
b. L'application.....	194
3. L'accession et le droit de superficie temporaire .....	195
<i>CHAPITRE II. LES CONSTRUCTIONS, PLANTATIONS ET OUVRAGES .....</i>	<i>197</i>
Section I. La construction sur le terrain d'autrui .....	198



§ 1. La démolition .....	198
1. La construction entièrement édifée sur le terrain d'autrui .....	199
a. La condition de la démolition .....	199
b. La mise en œuvre de la démolition .....	207
2. Les autres hypothèses .....	212
a. L'empiètement .....	212
b. Les améliorations .....	228
§ 2. L'accession .....	231
1. Le moment de l'accession.....	231
a. Le principe .....	231
b. Les conséquences.....	236
2. L'indemnisation du propriétaire de l'accessoire .....	239
a. L'indemnisation selon l'article 555.....	239
b. L'indemnisation hors l'article 555 .....	245
Section II. La construction avec les matériaux d'autrui .....	250
§ 1. L'exclusion de la revendication des matériaux .....	251
1. Dans le droit français .....	251
2. Dans le droit vietnamien.....	254
§ 2. L'indemnisation du propriétaire des matériaux .....	255
1. Dans le droit français .....	255
2. Dans le droit vietnamien.....	256
CONCLUSION DU TITRE I .....	258
TITRE II. LE DROIT D'ACCESSION RELATIF AUX CHOSES MOBILIÈRES .....	259
<i>CHAPITRE I. LE DROIT D'ACCESSION SUR CE QUI S'UNIT ET S'INCORPORE À LA</i>	
<i>CHOSE</i> .....	260
Section I. Les formes d'accession mobilière .....	263
§ 1. L'adjonction.....	265
1. Dans le droit français .....	265
a. La notion d'adjonction.....	265
b. Les solutions de l'adjonction.....	267
2. Dans le droit vietnamien.....	272

§ 2. La spécification .....	274
1. Dans le droit français .....	274
a. La notion de la spécification .....	274
b. Le régime de la spécification .....	276
2. Dans le droit vietnamien.....	280
§ 3. Le mélange .....	281
1. Dans le droit français .....	281
a. La notion du mélange .....	281
b. La traitement juridique du mélange .....	283
2. Dans le droit vietnamien.....	284
Section II. Le régime de l'accession mobilière .....	286
§ 1. Le sort du propriétaire de l'accessoire.....	286
1. L'éviction du propriétaire de l'accessoire .....	286
2. Le propriétaire lésé .....	289
§ 2. Le sort des biens .....	292
1. L'indemnisation .....	292
2. La restitution.....	294
3. La licitation .....	295
<i>CHAPITRE II. LES CAS PARTICULIERS DU TRÉSOR ET DES ÉPAVES.....</i>	<i>297</i>
Section I. Le trésor .....	297
§ 1. Dans le droit français.....	297
1. La définition du trésor.....	298
a. Toute chose.....	298
b. La chose cachée ou enfouie.....	300
c. La chose sur laquelle personne ne peut justifier sa propriété .....	302
d. La chose découverte par le pur effet du hasard .....	303
2. L'attribution du trésor .....	305
a. Le propriétaire .....	306
b. L'inventeur .....	309
§ 2. Dans le droit vietnamien .....	312
1. La notion du trésor .....	312

2. L'attribution du trésor .....	314
Section II. Les épaves .....	316
§ 1. Dans le droit français .....	316
1. La notion des épaves .....	316
a. La définition des épaves .....	316
b. Les distinctions des épaves avec les notions voisines .....	318
c. Les caractères des épaves .....	322
2. Les régimes des épaves .....	324
a. Les épaves maritimes .....	324
b. Les épaves fluviales .....	324
c. Les épaves aériennes .....	325
d. Les épaves terrestres .....	326
§ 2. Dans le droit vietnamien .....	328
1. La notion des épaves .....	329
2. Les régimes des épaves .....	330
CONCLUSION DU TITRE II .....	333
<b>Conclusion de la partie II</b> .....	334
<b>CONCLUSION GENERALE</b> .....	336
<b>ANNEXE</b> .....	340
EXTRAIT DU CODE CIVIL VIETNAMIEN DE 2005 .....	340
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	377
I. Dictionnaires, ouvrages généraux, traités et manuels .....	377
1. Dictionnaires .....	377
2. Ouvrages généraux, traités et manuels .....	381
II. Ouvrages spéciaux, monographies, thèses .....	384
III. Articles, chroniques et rapports .....	386
IV. Jurisprudence .....	391
1. Arrêts de la Cour de cassation .....	391
2. Arrêts des cours d'appel .....	409
3. Jugements .....	417
4. Arrêts du Conseil d'Etat .....	418

V. Documents officiels (sélectionnés).....	418
1. En France.....	418
2. Au Vietnam.....	420
<b>INDEX.....</b>	<b>423</b>
<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>427</b>

## **RESUME**

### **L'acquisition de la propriété par accession des biens en droit vietnamien – comparaison avec la France**

La propriété est respectée comme un droit inviolable et sacré en France depuis 1789 en vertu de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen. Cependant, au Vietnam, par effet de la colonisation, la législation civile avant 1980 n'a pas obtenu des résultats remarquables, particulièrement en matière de la propriété. Actuellement, après le Code Napoléon de 1804 en France ou le Code civil de 1995 au Vietnam, les biens et la propriété jouent un rôle important dans les deux systèmes juridiques. Le Code civil français déclare que l'accession est une mode d'acquisition originaire, à côté des modes d'acquisition dérivés, de la propriété des biens. Par les dispositions diverses concernant la propriété dans le Code civil de 2005, le droit vietnamien constate tacitement le droit d'accession comme une manière d'acquérir de la propriété. Les propositions concernant l'accession des biens dans le droit civil vietnamien, en revanche, ne sont pas suffisantes et systématiques.

---

**Mots-Clés :** [France] [Vietnam] [Code civil] [acquisition] [biens] [meubles] [immeubles] [propriété] [accession] [naturelle] [artificielle]

---

## **SUMMARY**

### **The acquisition of ownership right by accession of properties in Vietnamese law – comparison with France**

The property is respected as a sacred and an inviolable right in France from 1789 according to article 17 of the Declaration of the Rights of Man and of the Citizen. However, due to the colonization, the Vietnamese civil legislation before 1980 didn't achieved outstanding results, especially in the property. Currently, after the Napoleonic Code of 1804 in France or the Civil Code of 1995 in Vietnam, the properties and ownership right play an important role in both two legal systems. The French Civil Code states that accession is an original mode of acquisition, together with derived modes of acquisition, of the ownership right of properties. By various provisions related to the property in the Civil Code of 2005, the Vietnamese law tacitly recognizes that accession is a way to acquire the ownership right. The provisions in the civil law of Vietnam on accession of properties, however, are not sufficient and systematic.

---

**Key words:** [France] [Vietnam] [Civil Code] [acquisition] [property] [movables] [immovables] [ownership rights] [accession] [natural] [artificial]

---

**Discipline :** Droit privé

**IRDAP ( Institut de Recherche en Droit des Affaires et du Patrimoine)  
UNIVERSITE MONTESQUIEU – BORDEAUX IV**