

13 avril 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 22-10.487

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300271

Titres et sommaires

PROPRIETE - Accession - Effet de plein droit - Exclusion - Cas - Nu-propiétaire du sol propriétaire des constructions édifiées par l'usufruitier à l'extinction de l'usufruit - Effets - Exercice de l'action en garantie décennale (non)

Si, en vertu de l'article 552 du code civil, la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous, le droit d'accession du nu-propiétaire du fonds sur lequel l'usufruitier édifie une construction nouvelle est régi, en l'absence de convention réglant le sort de cette construction, par l'article 555 du même code et n'opère, ainsi, qu'à la fin de l'usufruit. C'est dès lors à bon droit qu'une cour d'appel retient que le nu-propiétaire d'un fonds sur lequel l'usufruitier a édifié une construction nouvelle n'est pas propriétaire de cet ouvrage, de sorte qu'il ne peut exercer l'action en garantie décennale, que la loi attache à la propriété de l'ouvrage

USUFRUIT - Droits du nu-propiétaire - Droit d'accession - Constructions édifiées par l'usufruitier - Moment - Extinction de l'usufruit - Portée

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 13 avril 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 271 FS-B

Pourvoi n° D 22-10.487

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 13 AVRIL 2023

1°/ Mme [Z] [S], épouse [C],

2°/ M. [T] [C],

domiciliés tous deux [Adresse 2],

3°/ la société Lily, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 5],

ont formé le pourvoi n° D 22-10.487 contre l'arrêt rendu le 2 décembre 2021 par la cour d'appel de Douai (chambre 1, section 2), dans le litige les opposant :

1°/ à la société MJS Partners, société d'exercice libéral par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Roger Postel - Confort service,

2°/ à la société Roger Postel - Confort service, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 7], en liquidation judiciaire et représentée par la société MJS Partners, liquidateur judiciaire,

3°/ à la société Frédéric Quetelard, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 6],

4°/ à la Mutuelle des architectes français, dont le siège est [Adresse 4],

5°/ à la société MMA IARD assurance mutuelle, dont le siège est [Adresse 3],

défenderesses à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Zedda, conseiller référendaire, les observations de la SCP Ricard, Bendel-Vasseur, Ghnassia, avocat de M. et Mme [C] et de la société civile immobilière Lily, de la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de la société Frédéric Quetelard et de la mutuelle des architectes français, de la SARL Le Prado - Gilbert, avocat de la société MMA IARD assurance mutuelle, et l'avis de M. Brun, avocat général, après débats en l'audience publique du 7 mars 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Zedda, conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, Mme Farrenq-Nési, M. Boyer, Mme Abgrall, M. Delbano, conseillers, Mmes Djikpa, Brun, Vernimmen, Rat, conseillers référendaires, M. Brun, avocat général, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Douai, 2 décembre 2021), M. [C] a confié à la société Frédéric Quetelard, assurée auprès de la Mutuelle des architectes français (la MAF), la maîtrise d'oeuvre de la construction d'une piscine couverte sur un terrain appartenant à la société civile immobilière Lily (la SCI) et dont il a l'usufruit.
2. M. [C] a confié les lots charpente, menuiseries intérieures et extérieures dont parquet à la société Roger Postel - confort service, assurée auprès de la société MMA IARD assurance mutuelle.
3. La réception est intervenue le 5 mars 2008.
4. Se plaignant de désordres, la SCI a, après expertise, assigné les constructeurs et leurs assureurs en indemnisation. M. et Mme [C] sont intervenus volontairement à l'instance.

Moyens

Examen du moyen

Enoncé du moyen

5. La SCI et M. et Mme [C] font grief à l'arrêt de dire la SCI irrecevable en son action formée sur le fondement des dispositions de l'article 1792 du code civil, faute de justifier de sa qualité à agir, alors :

« 1°/ que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ; qu'en retenant que la construction portait sur un bâtiment indépendant, et non sur une extension du bâtiment dont la SCI Lily était propriétaire, la cour d'appel a ignoré le mécanisme du droit d'accession immobilière a et a violé l'article 552 du code civil ;

2°/ qu'en tout état de cause, dans le cas d'un partage de propriété entre nu-propriétaire et usufruitier, c'est le nu-propriétaire qui dispose de la qualité de maître de l'ouvrage, quand bien même ce serait l'usufruitier qui aurait ordonné la construction dudit ouvrage ; qu'en se fondant sur les circonstances, inopérantes, selon lesquelles la SCI Lily, nu-propriétaire du bien immobilier sur lequel avait été édifié l'ouvrage, n'en avait pas encore recouvré la pleine propriété et n'avait pas, elle-même, directement contracté avec les entreprises qui l'avaient réalisé, pour en conclure qu'elle n'avait pas la qualité de maître de l'ouvrage et, partant, ne pouvait agir en garantie décennale, la cour d'appel a violé l'article

1792 du code civil, ensemble ses articles 578 et 605. »

Motivation

Réponse de la Cour

6. Si, en vertu de l'article 552 du code civil, la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous, le droit d'accession du nu-propiétaire du fonds sur lequel l'usufruitier édifie une construction nouvelle est régi, en l'absence de convention réglant le sort de cette construction, par l'article 555 du même code et n'opère, ainsi, qu'à la fin de l'usufruit (3e Civ., 19 septembre 2012, pourvoi n° 11-15.460, Bull. 2012, III, n° 128).

7. En l'espèce, la cour d'appel, qui a constaté que M. [C] avait commandé et payé les travaux de construction de la piscine couverte et que cet ouvrage constituait une construction nouvelle et devant laquelle il n'était pas prétendu qu'une convention réglait le sort de la construction, en a exactement déduit que la SCI n'en était pas devenue propriétaire, l'usufruit de M. [C] n'ayant pas pris fin.

8. La SCI n'étant pas propriétaire de l'ouvrage affecté des désordres, c'est à bon droit que la cour d'appel a retenu que cette société ne pouvait exercer l'action en garantie décennale, que la loi attache à la propriété de l'ouvrage.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Lily et M. et Mme [C] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize avril deux mille vingt-trois.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de douai 1b
2 décembre 2021 (n°20/02320)

Textes **appliqués**

Articles 552 et 555 du code civil.

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 19 septembre 2012, pourvoi n° 11-15.460, Bull. 2012, III, n° 128 (rejet).

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 13-04-2023
- Cour d'appel de Douai 1B 02-12-2021