25 février 2025
Tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion
RG n° 23/01667

1ère Chambre

Texte de la **décision**

Entête

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE ST DENIS

MINUTE N°
1ERE CHAMBRE
AFFAIRE N° RG 23/01667 - N° Portalis DB3Z-W-B7H-GKOV

NAC : 70A

JUGEMENT CIVIL
DU 25 FEVRIER 2025

DEMANDEUR

M. [S] [H] [M]
[Adresse 1]
[Localité 3]
Rep/assistant : Me Caroline AMIGUES-OLIVIER, avocat au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/005649 du 23/12/2022 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de ST DENIS REUNION)

DÉFENDERESSE

SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION (SIDR)
Immatriculée au RCS de SAINT DENIS DE LA REUNION sous lenuméro 310 863 592, représentée par son Directeur Général en exercice
[Adresse 2]
[Localité 3]

Rep/assistant : Me Christine MILLIER, avocat au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

Copie exécutoire délivrée le : 25.02.2025
CCC délivrée le :
à Me Caroline AMIGUES-OLIVIER, Me Christine MILLIER

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Le Tribunal était composé de :

Madame Sophie PARAT, Juge Unique
assistée de Madame Isabelle SOUNDRON, greffière

LORS DES DÉBATS

L'affaire a été évoquée à l'audience du 27 Janvier 2025.

LORS DU DÉLIBÉRÉ ET DU PRONONCÉ

A l'issue des débats, les parties présentes et leurs conseils ont été avisés que le jugement serait mis à leur disposition le 25 Février 2025.

JUGEMENT : Contradictoire, du 25 Février 2025 , en premier ressort

Prononcé par mise à disposition par Madame Sophie PARAT, Vice-présidente assistée de Madame Isabelle SOUNDRON, greffière

En vertu de quoi, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

Exposé du litige

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES:

Par acte authentique reçu le 10 avril 1986 par Maître [X], notaire à [Localité 3], Monsieur [S] [H] [M] a acquis de la Société immobilière du département de La Réunion (ci-après, SIDR) le lot de copropriété numéro 125 dépendant de l'ensemble immobilier "[Adresse 4]", situé à [Adresse 5] à [Localité 3]. Ce lot correspond au droit de superficie d'une parcelle de terrain d'une contenance de 110 m² environ, et au logement de type T5 qui y est édifié, ainsi que les 223/10 000 des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

La vente était consentie au prix de 190 439 francs, étant précisé que 87 000 francs étaient financés par une subvention de l'Etat, s'agissant d'une opération d'accession à la propriété portant sur des logements très sociaux.

L'acte prévoyait à titre de condition particulière que l'acquéreur serait propriétaire du lot jusqu'au 9 avril 2016 inclus, et que l'acquéreur s'obligeait à remettre au vendeur, au plus tard à cette date, le lot de copropriété vendu, libre de toute location ou occupation quelconque.

Par courrier du 22 février 2021, la SIDR écrivait à Monsieur [S] [M] pour lui faire savoir qu'il était devenu occupant sans droit ni titre de ce logement, redevenu propriété de la SIDR depuis 2016. Elle lui proposait d'acquérir son logement, à savoir le terrain et la construction, pour un prix de 7 250 euros, correspondant au prix du terrain et aux frais de notaire.

C'est dans ce contexte que, par acte de commissaire de justice en date du 27 avril 2023, Monsieur [S] [M] a fait assigner la SIDR devant le tribunal judiciaire de Saint-Denis afin de se voir reconnaître la qualité de propriétaire du lot de copropriété numéro 125 dans l'ensemble immobilier "[Adresse 4]" au lieudit [Adresse 5] à [Localité 3].

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées électroniquement le 4 octobre 2024, il demande au tribunal de:
- DEBOUTER la SIDR de toutes ses demandes
- DECLARER la clause "Condition particulière" page 10 de l`acte notarié en date du 10 Avril I986 comme non écrite et de nul effet
- RECONNAITRE à Monsieur [S] [M] la qualité de seul et unique proprietaire sur le lot n°125 dépendant de l`ensemble immobilier dénommé "[Adresse 4]" Lieu dit [Adresse 5],
- CONDAMNER la SIDR aux entiers dépens.

Au soutien de ses prétentions, il fait valoir que si le droit de superficie, ignoré du code civil, est admis de longue date par la jurisprudence, il ne peut être constitué que par la conclusion d'un bail et non par une vente. Il fait valoir à la fois que la signature d'une vente portant sur un droit de superficie et que la condition particulière prévoyant le retour du lot vendu dans le patrimoine de la SIDR à l'expiration d'un délai de 30 ans seraient contraires à l'article 552 du code civil et qu'il a été trompé sur l'étendue de son engagement. Il en déduit qu'il est propriétaire de la totalité de la parcelle.
Il soutient également que cette clause particulière est contraire aux dispositions du code civil relatives à la vente avec faculté de rachat, en particulier à l'article 1660 qui limite à cinq années le terme de la faculté de rachat par le vendeur, de sorte qu'elle est nulle et non écrite. Il se dit propriétaire irrévocable en application de l'article 1662 du code civil. Il ajoute également qu'il serait propriétaire au titre de l'usucapion, ayant occupé la propriété litigieuse pendant plus de trente ans et la SIDR ne s'étant manifestée que plus de cinq ans après la durée de trente ans stipulée au contrat.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées électroniquement le 4 novembre 2024, la SIDR demande au tribunal de:
- Débouter Monsieur [S] [H] [M] de l'ensemble de ses demandes,
- Condamner Monsieur [S] [H] [M] à payer à la Société Immobilière du Département de la Réunion la somme de 3000 € au titre de l'article 700 du Code deprocédure civile,
- Condamner Monsieur [S] [H] [M] aux entiers dépens.

En défense, elle fait valoir que les conditions prévues à l'acte notarié litigieux sont tout à fait conformes aux dispositions de l'article 552 du code civil, le droit de superficie ayant été reconnu de longue date en jurisprudence. Elle souligne encore que la portée de l'engagement de monsieur [M] était parfaitement claire dès le début, la durée de trente ans étant mentionnée clairement dans l'acte, de sorte que s'il avait entendu agir en nullité il avait jusqu'en 1991 pour le faire.
A la demande de monsieur [M] de se voir reconnaître le bénéfice de l'usucapion sur le bien immobilier, elle oppose l'article 2266 du code civil, qui prévoit que ceux qui possèdent précairement ne peuvent prescrire.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il sera renvoyé aux écritures pour un plus ample exposé des moyens développés au soutien des prétentions.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 9 décembre 2024. Les parties ont été autorisées à déposer leur dossier au greffe le 27 janvier 2025.

Les conseils des parties ont été informés que le jugement serait mis à disposition au greffe à la date du 25 février 2025, conformément aux dispositions de l'article 450 du Code de procédure civile.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande de se voir reconnaître propriétaire du lot n° 125

* la contrariété de l'acte de vente aux dispositions de l'article 552 du code civil

Aux termes de l'article 552 du code civil: "La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous."

Aux termes de l'article 553 du code civil: "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 prouvé".

De longue date, la jurisprudence analyse le droit de superficie comme un véritable droit de propriété (Req., 5 novembre 1866, DP 1867, 1, 32 ; Req., 27 avril 1891, DP 1892, 1, 219) et admet que ce droit caractérise une dissociation de la propriété du sol et de
la propriété des plantations ou constructions qui s'y trouvent (Civ., 20 février 1851, DP
1851, 1, 54 ; Civ., 18 mai 1858, DP 1859,1, 218 ; Civ., 16 décembre 1873, DP 1874,
1, 249).

A titre préliminaire, si monsieur [M], dans sa discussion, revendique la propriété à la fois du tréfonds et du droit de superficie de son logement, il ne formule pas la prétention correspondante dans son dispositif, puisqu'en demandant à se voir déclarer seul et unique propriétaire du lot n°125, il demande à se voir déclarer, conformément à la description de ce lot dans l'acte de vente, propriétaire du droit de superficie d'une parcelle de terrain d'une contenance de 110 m² environ, et du logement de type T5 qui y est édifié, ainsi que des 223/10 000 des parties communes générales de l'ensemble immobilier. Il ne demande donc pas en réalité à se voir déclarer propriétaire du tréfonds.

Le tribunal n'est donc saisi que de la question de la propriété du droit de superficie.

Dès lors, le premier moyen développé au soutien de cette prétention, fondé sur la contrariété de son acte à l'article 552 précité, qui, selon lui, ne permettrait pas de dissocier la propriété du tréfonds de la propriété du droit de superficie, est inopérant.

* sur le fondement des dispositions relatives à la vente à réméré

Aux termes de l'article 1659 du code civil, dans sa version applicable au contrat litigieux: "La faculté de rachat ou de réméré est un pacte par lequel le vendeur se réserve de reprendre la chose vendue, moyennant la restitution du prix principal et le remboursement dont il est parlé à l'article 1673."

Aux termes de l'article 1660 du même code: "La faculté de rachat ne peut être stipulée pour un terme excédant cinq années.
Si elle a été stipulée pour un terme plus long, elle est réduite à ce terme."

Enfin, aux termes de l'article 1662 du même code: "Faute par le vendeur d'avoir exercé son action de réméré dans le terme prescrit, l'acquéreur demeure propriétaire irrévocable."

En l'espèce, l'acte de vente signé en 1986 par monsieur [M] stipule très clairement qu'il devient propriétaire du droit de superficie, comprenant notamment le logement T5 constituant le lot n°125 de la copropriété, pour une durée de trente ans, et qu'à l'expiration de ce délai il sera tenu de remettre ledit lot à la SIDR, avec tous les aménagements qu'il aurait pu faire, sans indemnité.

Dès lors, il ne saurait être demandé au tribunal de déclarer Monsieur [M] propriétaire du lot litigieux, ce qui reviendrait à dénaturer les stipulations contractuelles claires, pour faire produire à ce contrat un effet différent de celui résultant de la commune intention des parties.

Il sera souligné à cet égard que, bien que dans sa discussion, le demandeur évoque le fait qu'il ait été trompé sur l'étendue de son engagement, il n'en tire aucune conséquence juridique, ne formulant explicitement aucun moyen tiré de l'existence d'un vice du consentement (erreur, dol...) et ne sollicitant pas dans son dispositif la nullité du contrat lui-même.

* sur la prescription acquisitive

Aux termes de l'article 2258 du code civil: "La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi."

Aux termes de l'article 2261 du même code: "Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire."

Aux termes de l'article 2272 du même code: "Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans.
Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans."

Il est de jurisprudence constante que seul peut bénéficier de la prescription acquisitive abrégée celui qui a acquis un immeuble de bonne foi et par juste titre, lequel suppose un transfert de propriété consenti par un tiers qui n'est pas le véritable propriétaire (1re Civ., 7 octobre 2015, pourvoi n° 14-16.946, Bull. 2015, I, n° 231).

Or, en l'espèce, alors que Monsieur [M] tient le juste titre qu'il invoque de la SIDR, qui est bien le véritable propriétaire, il ne saurait bénéficier du mécanisme de la prescription acquisitive abrégée.

Son action ne saurait donc davantage prospérer sur ce fondement.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

Le demandeur, qui perd son procès, sera condamné aux dépens.

L'équité commande de ne pas faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le tribunal,

REJETTE la demande de Monsieur [S] [M] de se voir reconnaître la qualité de seul et unique proprietaire du lot n°125 dépendant de l`ensemble immobilier dénommé "[Adresse 4]" Lieu dit [Adresse 5],

CONDAMNE Monsieur [S] [M] aux dépens de l'instance,

DIT n'y avoir lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

REJETTE toute demande plus ample ou contraire,

RAPPELLE que la présente décision bénéficie de l’exécution provisoire,

La greffière La présidente