

que les présomptions que la cour appelle *simples* sont toujours admises, quel que soit le montant du litige? L'article 1353 dit qu'elles ne le sont que dans le cas où la preuve peut se faire par témoins, donc, en principe, dans les procès dont la valeur pécuniaire ne dépasse pas cent cinquante francs.

N° 3. DES CONSTRUCTIONS FAITES PAR UN PROPRIÉTAIRE AVEC LES MATÉRIAUX D'AUTRUI.

259. L'article 554 porte : « 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; il peut aussi être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu; mais le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever. »

L'orateur du Tribunal a très-bien expliqué les motifs de cette disposition. Que le propriétaire doive payer la valeur des matériaux qui ne lui appartiennent pas, rien de plus simple ni de plus juste. Il n'y a pas à distinguer s'il est de bonne foi ou de mauvaise foi. La bonne foi ne donne pas à celui qui emploie les matériaux d'autrui, un droit sur ces objets. La bonne foi demande, au contraire, que le constructeur ne s'enrichisse pas aux dépens du propriétaire des matériaux. Mais la bonne ou mauvaise foi doit être prise en considération quand il s'agit de décider si le constructeur sera tenu à des dommages-intérêts. Celui qui est de bonne foi n'en doit pas; ce serait le punir, dit Faure, alors qu'il n'est pas en faute, car on n'est pas répréhensible pour avoir fait usage d'objets qu'on croyait être à soi. Quand y a-t-il bonne foi? La loi ne la définit pas, comme elle le fait quand il s'agit de l'acquisition des fruits. C'est donc une question de fait. Celui qui emploie sciemment des matériaux qui ne lui appartiennent pas commet un délit ou un quasi-délit, il est tenu par conséquent de tout le dommage qui résulte de son dol. C'est le droit commun, tel que le code le règle dans les articles 1382 et 1383. Il

peut même y avoir délit criminel et, partant, des poursuites criminelles (1).

260. L'orateur du Tribunal ajoute qu'en aucun cas le propriétaire des matériaux ne peut les enlever. Quand le constructeur est de bonne foi, il est protégé par la maxime : en fait de meubles, possession vaut titre, maxime qui met le possesseur à l'abri de toute revendication. Quand le possesseur est de mauvaise foi, l'action en revendication est admise. En ce point, l'article 554 déroge aux principes généraux. Quel en est le motif? Il est très-simple : c'est qu'il n'y a plus d'objets mobiliers que le propriétaire puisse revendiquer; ils sont devenus immeubles par incorporation, ils n'existent donc plus dans leur nature première, tels qu'ils appartenaient à leur ancien maître; ce qui exclut la revendication. On pourrait objecter que le législateur aurait pu donner au propriétaire des matériaux le droit de demander la démolition de l'édifice, ce qui lui eût permis de revendiquer. Faure répond : « Enlever les arbres, serait souvent les détruire; enlever les matériaux, serait dégrader les constructions. L'équité ne permet pas de rendre le mal pour le mal, et souvent le résultat serait très-stérile pour celui qui se serait ainsi vengé. » Le droit est d'accord avec l'équité; il importe de le constater, car si le droit ne doit pas violer l'équité, par contre on ne peut pas admettre que, par un sentiment d'équité, on viole le droit de propriété. En réalité, le droit de propriété n'est plus en cause; les matériaux n'existent plus, ils ont accédé au sol, ils sont devenus un bâtiment, le propriétaire des matériaux n'a aucun droit sur cet immeuble; tout ce qu'il peut réclamer, c'est une indemnité.

On demande si le propriétaire pourrait revendiquer dans le cas où la maison serait démolie. Les auteurs sont divisés; il n'y a pas d'arrêt sur la matière, ce qui prouve que c'est une de ces questions oiseuses que l'école aime et que la pratique ignore. Nous préférons la négative et sans hésitation aucune. Le propriétaire du bâtiment a acquis la propriété des matériaux; s'ils sont ensuite détachés, il

(1) Faure, Rapport fait au Tribunal, n° 13 (Loché, t. IV, p. 88).

en conserve la propriété, car la propriété ne s'acquiert pas à temps; si le propriétaire du bâtiment est devenu maître irrévocable des matériaux, il est impossible que l'ancien maître soit encore propriétaire, ni qu'il le redeviennne; et s'il n'est plus propriétaire, à quel titre revendiquerait-il? Il n'a plus droit qu'à une indemnité, et il faut ajouter que le constructeur ne pourrait pas même offrir de détacher les matériaux, il en est devenu propriétaire par droit d'accession; dès cet instant, il est débiteur de l'indemnité et il ne peut pas se décharger de cette dette en offrant des matériaux, car le débiteur est tenu de payer ce qu'il doit, et il ne peut payer autre chose sans le consentement du créancier. Vainement dirait-on qu'il n'y a dans l'espèce ni créancier ni débiteur, puisqu'il s'agit de droits réels. La réponse est écrite dans la loi qui constitue le constructeur débiteur de l'indemnité, et par conséquent le maître des matériaux est créancier en vertu de la loi. Nous n'insistons pas parce que les principes ne laissent aucun doute (1).

Les auteurs qui accordent au propriétaire des matériaux le droit de les revendiquer, quand ils sont détachés du bâtiment, refusent ce droit au propriétaire des plantes qui ont été plantées dans le sol d'autrui. Ils se fondent sur une loi romaine qui décide que l'arbre, recevant d'autres aliments dans une autre terre, est aussi devenu une autre chose (2). Pour le coup, il est permis de crier à la subtilité. Quoi! l'arbre, tiré d'un fonds voisin, que je plante aujourd'hui dans mon fonds, ne sera plus le même arbre dans huit jours? Il aura pris de l'accroissement s'il a eu le temps de jeter racine, mais une plante ou un homme changent-ils de nature en grandissant?

261. L'article 554 est-il applicable à l'immobilisation par destination agricole ou industrielle? Non, le texte et l'esprit de la loi le prouvent. L'article 554 parle de *constructions* que fait le propriétaire du sol avec les maté-

(1) Voyez les diverses opinions dans Aubry et Rau, t. II, p. 258 et notes 5 et 6, et dans Dalloz, au mot *Propriété*, nos 408 et 412.

(2) L. 26, § 2, D., XLI, 1 (*de acquirendo rerum dominio*); Demolombe, t. IX, n° 662, p. 610; Demante, t. II, n° 391 bis III, p. 467; Aubry et Rau, t. II, p. 258 et note 6.

riaux d'autrui, et de *plantations* qu'il fait avec des plantes qui ne lui appartiennent pas; il ajoute, ou *d'ouvrages*; tout cela suppose une incorporation des objets mobiliers, laquelle, dans la théorie du code, les rend immeubles par nature. Tandis que les objets devenus immeubles par destination conservent leur individualité; ils ne deviennent immeubles que par une fiction de la loi; cette immobilisation n'est pas comprise dans le texte de l'article 553; elle reste par cela même sous l'empire des principes généraux; c'est-à-dire que la revendication de ces objets pourra se faire d'après les principes établis par les articles 2279 et 2280. L'esprit de la loi est en harmonie avec le texte. Si la loi n'admet pas la revendication des matériaux incorporés dans une construction, c'est que ces choses ont changé de nature, elles n'existent plus dans leur ancienne individualité. Tandis que rien n'est changé à l'individualité des animaux destinés à la culture et attachés au fonds par le propriétaire de ce fonds, ni aux machines placées dans une fabrique. Rien ne s'oppose donc à ce que ces choses soient revendiquées. C'est l'opinion de tous les auteurs (1). Nous croyons qu'il en serait de même de l'immobilisation qui se fait quand le propriétaire attache des choses mobilières à perpétuelle demeure à un fonds, car cette immobilisation est aussi une immobilisation par destination, dans la théorie du code (2); donc ni le texte ni l'esprit de l'article 554 ne sont applicables.

N° 4. DES CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS FAITES PAR UN TIERS POSSESSEUR AVEC SES MATÉRIAUX.

I. Droits du possesseur.

262. Aux termes de l'article 555, les droits du tiers possesseur diffèrent selon qu'il est de bonne foi ou de mauvaise foi. Est-il de bonne foi, le propriétaire qui revendique l'héritage contre lui ne peut pas demander la sup-

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 258, note 7 et les auteurs qui y sont cités.

(2) Voyez le tome V de mes *Principes*, p. 574, nos 469 et suiv.