

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.

NO 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.

pression des constructions et plantations, mais il a le choix de rembourser l'impense ou la plus-value. Le possesseur est-il de mauvaise foi, le propriétaire peut demander la suppression; s'il préfère conserver les constructions et plantations, il doit rembourser l'impense. Cette distinction résulte de l'article 555, bien qu'elle n'y soit pas nettement formulée. La rédaction peu claire de l'article vient de ce que la dernière partie a été ajoutée après coup sur la demande du Tribunal (1). Il est inutile d'insister sur cette critique; le sens de la loi n'est pas douteux en ce qui concerne la différence qui existe entre le possesseur de bonne foi et le possesseur de mauvaise foi.

Le possesseur de bonne foi ne peut être forcé à enlever les constructions et plantations, tandis que le possesseur de mauvaise foi y est tenu si le propriétaire l'exige : voilà une première différence entre l'un et l'autre. Quelle en est la raison? Ce n'est pas un motif de droit; le droit strict est pour le propriétaire; quand lui se montre, le possesseur est sans droit; donc en élevant des constructions, il a violé le droit du propriétaire. Qu'importe qu'il l'ait fait de bonne foi? Sa bonne foi ne lui donne pas même droit à une indemnité, car il ne peut pas demander une indemnité au propriétaire alors qu'il a violé son droit. Voilà ce que décide la rigueur des principes. Mais si le droit strict est contre le possesseur de bonne foi, l'équité est pour lui. Il s'est cru propriétaire, non par une vaine imagination, car, aux termes de la loi, il n'est possesseur de bonne foi que s'il gagne les fruits, et il ne gagne les fruits que s'il possède en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. Il a donc construit comme propriétaire, sans avoir aucune faute, aucune imprudence à se reprocher, tandis que l'inaction du propriétaire qui le laisse en possession est au moins une négligence. Voilà une première considération d'équité en faveur du possesseur. L'orateur du Tribunal en donne encore une autre : le propriétaire, dit Grenier, aurait pu abuser de la nécessité où se trouvait le possesseur d'enlever les construc-

(1) Demolombe, t. IX, p. 622, n° 673.

tions pour s'enrichir à ses dépens; celui-ci aurait été contraint ou de supprimer les ouvrages en pure perte, ou de les céder à un prix très-modique (1). Le possesseur de mauvaise foi ne peut pas invoquer l'équité, précisément à raison de sa mauvaise foi; il a violé sciemment le droit du propriétaire; en bâtissant il savait qu'il devrait délaissé; peut-on admettre qu'il force le propriétaire à conserver des constructions et à lui payer une indemnité pour des ouvrages que le propriétaire n'aurait peut-être pas faits, soit parce que cela n'entraînait pas dans ses convenances, soit parce qu'il n'avait pas les moyens de les faire? On a dit que le possesseur, fût-il de mauvaise foi, est le représentant du propriétaire, et qu'on devrait lui appliquer les principes de la gestion d'affaires (2). Singulier gérant que celui qui viole le droit du maître dont prétendument il gère les intérêts! Gère-t-on les intérêts de celui que l'on dépouille?

Reste le règlement de l'indemnité. Quand le possesseur est de bonne foi, la loi donne le choix au propriétaire revendiquant, « ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur. » Dès que le propriétaire doit conserver les ouvrages, il en profite, donc il doit une indemnité au possesseur, car l'équité ne permet pas qu'il s'enrichisse à ses dépens. De quoi s'enrichit-il? De la plus-value que son fonds a acquise par les travaux que le possesseur a faits; c'est donc cette plus-value qu'il devrait payer d'après les principes généraux. Pourquoi la loi lui donne-t-elle le droit de payer l'impense? Généralement l'impense sera plus considérable que la plus-value, alors le propriétaire offrira naturellement la plus-value; mais il peut se faire qu'elle soit moindre; dans ce cas exceptionnel, la loi déroge aux principes en faveur du propriétaire. Il peut être très-onéreux pour lui de devoir conserver des constructions qu'il n'aurait pas faites et que peut-être il ne peut pas payer; le législateur a

(1) Grenier, Discours, n° 15 (Loché, t. IV, p. 99).

(2) Demolombe, t. IX, p. 626, n° 675.

tenu compte de cette fâcheuse position, en lui permettant de payer la moindre indemnité possible au possesseur.

Quant au possesseur de mauvaise foi, le propriétaire peut le forcer à supprimer les constructions et plantations; c'est son droit strict. Le droit demande encore que la suppression se fasse aux frais du possesseur et que de plus il soit condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice qu'éprouve le propriétaire du fonds (art. 555). Ces obligations sont la conséquence juridique de la mauvaise foi du possesseur. Mais le propriétaire peut aussi conserver les plantations et constructions s'il le préfère; elles lui appartiennent à titre d'accession. S'il les conserve, l'équité demande qu'il indemnise le possesseur. La loi décide qu'il doit lui rembourser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus-value que le fonds a pu recevoir. Cette disposition a été critiquée et avec raison. Quel est le principe en vertu duquel le propriétaire revendiquant doit une indemnité au possesseur de mauvaise foi? C'est la maxime d'équité qui ne permet pas que l'on s'enrichisse aux dépens d'autrui. Donc le propriétaire ne doit être tenu qu'en tant qu'il s'enrichit. Or, il ne s'enrichit pas de l'impense, il s'enrichit de la plus-value; c'est par conséquent la plus-value qu'il devrait restituer. D'après le code, c'est, au contraire, le possesseur qui s'enrichira aux dépens du propriétaire: il dépense vingt mille francs et procure au fonds une augmentation de valeur de quinze mille: le propriétaire lui devra vingt mille francs; cependant les cinq mille francs qui font la différence entre la dépense et la plus-value étaient perdus pour le possesseur au moment de l'éviction, il les gagne donc. Conçoit-on que la mauvaise foi devienne une occasion de profit? Conçoit-on que le propriétaire dont le droit a été violé soit tenu d'enrichir l'usurpateur qui a voulu le dépouiller?

On a encore adressé un autre reproche à la loi. Supposons, dans l'hypothèse que nous venons de faire, que le possesseur soit de bonne foi; le propriétaire lui offrira la plus-value de quinze mille francs, tandis qu'au possesseur

de mauvaise foi il devra payer vingt mille francs. La contradiction est évidente, et elle ne s'explique que par les remaniements que l'article 555 a subis. Vainement dit-on, pour justifier la loi, qu'elle donne au propriétaire le droit de forcer le possesseur de mauvaise foi à enlever les constructions, et que ce droit rigoureux obligera le possesseur à passer par toutes les conditions que le propriétaire voudra lui imposer; cela est vrai, mais cela ne justifie pas la décision du code; il reste vrai de dire que si le possesseur ne cède pas aux menaces du propriétaire, et si celui-ci tient à conserver les constructions, il devra payer au possesseur de mauvaise foi plus qu'il n'aurait dû payer au possesseur de bonne foi (1).

**263.** Dans l'application du principe posé par l'article 555, il se présente quelques légères difficultés. Tout dépend de la bonne ou de la mauvaise foi du possesseur. Quand est-il de bonne foi? Nous avons déjà dit que le texte décide la question. Il est de mauvaise foi quand il possède en vertu d'un titre dont il connaît les vices. Mais quel moment faut-il considérer pour décider si le possesseur est de bonne ou de mauvaise foi? On sait que le code a sur ce point deux décisions diverses pour la prescription et pour l'acquisition des fruits. Comme l'article 555 renvoie aux articles 549 et 550, c'est le dernier principe qu'il faut appliquer par analogie. Les jurisconsultes romains l'ont déjà décidé ainsi. Il ne suffit pas, dit Julien, que le possesseur ait été de bonne foi lors de son acquisition; si, au moment où il construit, il connaît les vices de son titre, il est en faute, car il construit sciemment sur le fonds d'autrui, et viole par conséquent le droit du propriétaire; ce qui le constitue de mauvaise foi (2). Mais aussi il faut décider que si le possesseur ignorait les vices de son titre au moment de la construction, il peut réclamer les droits d'un possesseur de bonne foi, quand même il aurait connu plus tard les vices qui infectent son titre. Car il a con-

(1) Marcadé, t. II, p. 406, art. 555, n° II; Ducaurroy, Bonnier et Rous-tain, t. VI, p. 71, n°s 111 et 112; Duranton, t. IV, p. 330, n° 378.

(2) L. 37, D., de rei vindic. (VI, 1); Pothier, *Du domaine de propriété*, n° 351; Demolombe, t. IX, n° 677.

struit comme propriétaire, se croyant le droit de construire, peu importe donc qu'il soit ensuite, légalement parlant, de mauvaise foi; cette mauvaise foi est étrangère à la construction, il n'en résulte pas qu'il ait violé sciemment le droit du propriétaire.

**264.** Quand le possesseur est de bonne foi, le propriétaire n'a pas le droit de demander la suppression des ouvrages. En droit romain, on permettait au juge de décider d'après les circonstances de la cause et la position des parties. C'est ainsi que Celse estime que, pour ne pas empêcher un propriétaire peu aisé de reprendre son patrimoine, on ne doit accorder au possesseur de bonne foi que la faculté d'emporter ce qu'il pourra enlever sans détériorer le fonds (1). Cette décision est très-juridique; le possesseur est sans droit, il ne peut invoquer que l'équité; or, dans l'espèce, l'équité plaide pour le propriétaire. Mais nos tribunaux ne jouissent plus de la latitude de pouvoir qu'avaient les juges à Rome; ils sont liés par un texte, et devant le texte toutes les considérations d'équité s'évanouissent, alors même que la loi contiendrait une décision d'équité (2).

Quant au possesseur de mauvaise foi, il peut être forcé à démolir les constructions, à arracher les plantations, par cela seul qu'il est de mauvaise foi. Vainement prétendrait-il qu'il a amélioré l'héritage en lui procurant une plus-value; on lui répondrait qu'il n'a aucun titre pour améliorer le fonds d'autrui, que s'il a fait des travaux d'où résulte une plus-value, ce n'est pas dans l'intérêt du propriétaire, vu qu'il avait dépouillé le propriétaire: on ne rend pas service à ceux que l'on dépouille. Il y a un arrêt en ce sens, et la question ne souffre pas le moindre doute (3).

Quand le possesseur est de bonne foi, le propriétaire revendiquant peut se contenter de lui rembourser la plus-value, et c'est le parti qu'il prendra d'ordinaire, puisqu'il

(1) L. 38, D., *de rei vindic.* (VI, 1); Ducaurroy, Bonnier et Roustain, t. II, 73, n° 114.

(2) Bordeaux, 12 décembre 1835 (Daloz, au mot *Propriété*, n° 418).

(3) Bruxelles, 12 février 1828 (*Pasicriste*, 1828, p. 54).

est rare que la dépense soit moindre que l'augmentation de valeur qu'elle a procurée au fonds. Naît alors la question de savoir ce qu'il faut entendre par plus-value. Il nous semble que le texte de l'article 555 décide la difficulté; il dit que le propriétaire doit rembourser au possesseur une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur. La loi ne dit pas que l'on doit tenir compte de l'utilité que le propriétaire en retire; elle laisse de côté les convenances personnelles pour s'en tenir à un élément d'appréciation qui ne laisse aucun doute; l'on compare la valeur qu'avait le fonds avant les travaux et celle qu'il a depuis que des constructions ou plantations ont été faites, et la différence en plus constitue la plus-value. Tel est le sens vulgaire des mots que le législateur emploie; et rien ne prouve qu'il ait entendu s'en écarter.

On prétend cependant que les tribunaux jouissent, en cette matière, d'un pouvoir discrétionnaire; on dit qu'ils pourraient tenir compte de l'utilité que les constructions ont pour le propriétaire, et même de ses ressources (1). C'est le système romain, qui permet aux juges de décider en équité; c'est encore la doctrine de Pothier, qui enseigne que le juge pourra n'avoir pas égard à la valeur vénale dans le cas où le propriétaire n'en profite pas (2). Mais Pothier et les jurisconsultes romains n'étaient pas liés par un texte, ils pouvaient donc modifier leur décision d'après les circonstances de la cause et la position du propriétaire. Faut-il répéter que nous avons un code, que ce code est une loi qui nous enchaîne? La maxime d'équité est devenue un principe de droit, ce principe nous dit que le possesseur a droit à une indemnité, que l'indemnité consiste dans l'augmentation de valeur qu'il a procurée au fonds, que la valeur en droit c'est la valeur vénale, que si cette plus-value est de cinq mille francs, il perd par l'éviction une somme de cinq mille francs, dont le propriétaire s'enrichit, puisque son fonds vaut cinq mille francs de plus; si le propriétaire ne lui remboursait pas cette somme, il s'en

(1) Demolombe, t. IX, p. 631, n° 681 et p. 649, n° 690.

(2) Pothier, *Du domaine de propriété*, n° 348.

enrichirait aux dépens du possesseur ; donc il la doit rembourser. Vainement le propriétaire dirait-il que cette plus-value n'augmente pas sa jouissance, et qu'il ne veut pas vendre. Ces considérations de fait ne peuvent pas être invoquées contre le droit.

Interrogeons maintenant la jurisprudence, que l'on invoque parfois à tort et à travers. Il a été jugé que la plus-value devait être fixée par experts<sup>(1)</sup>. Rien de plus logique. Mais quelles seront les bases de l'expertise ? Il n'y en a pas d'autre que la valeur vénale que le fonds a acquise par les constructions, comparée à celle que le fonds avait avant le commencement des travaux. La cour de cassation a décidé que l'arrêt contre lequel il y avait pourvoi, avait bien appliqué l'article 555 en recherchant la valeur *intrinsèque* et *utile* ajoutée à une propriété par des constructions<sup>(2)</sup>. La valeur *intrinsèque*, c'est bien la valeur vénale ; cette valeur est *utile* au propriétaire, alors même que pour le moment elle ne lui profiterait pas, puisqu'elle profitera à lui ou à ses successeurs quand ils vendront.

**265.** Il y a des difficultés particulières pour les établissements industriels. Un possesseur de bonne foi fait des constructions, il est évincé. Estimera-t-on l'augmentation de valeur par l'augmentation de revenus ? Un pareil calcul conduirait à des résultats très-injustes. En effet, les revenus d'une usine augmentent par mille causes indépendantes des constructions qui y sont faites ; il faut donc voir quelle est, dans la plus-value générale qui existe lors de l'éviction, la part qui doit être attribuée aux constructions ; calcul très-difficile, mais cependant le seul qui soit juste. La cour de Pau a décidé, avec raison, nous semble-t-il, que l'on doit surtout s'attacher à la valeur intrinsèque des constructions, sans tenir compte du revenu que produit l'usine, à moins que ces constructions n'aient influé sur le revenu<sup>(3)</sup>. Une difficulté analogue peut se présenter dans les constructions ordinaires ; elles augmentent de valeur par l'ouverture d'une voie de communica-

(1) Paris, 1<sup>er</sup> mars 1808 (Daloz, au mot *Prescription*, n° 932, 3<sup>o</sup>).

(2) Arrêt de rejet du 26 juillet 1838 (Daloz, au mot *Propriété*, n° 431).

(3) Pau, 29 juillet 1868 (Daloz, 1868, 2, 239).

tion. Il faut faire abstraction de cette plus-value accidentelle que reçoivent les bâtiments anciens et les nouvelles constructions, et considérer uniquement la plus-value qui résulte des ouvrages faits par le possesseur. C'est donc en définitive à la valeur de ces constructions qu'il faut avoir égard.

**266.** Quelle époque faut-il considérer pour estimer la plus-value ? Ce n'est pas l'époque de la construction, c'est celle de la restitution. Cela est de droit commun. Le principe résulte de la nature même de l'obligation imposée au propriétaire ; il est tenu en tant qu'il s'enrichit ; or, il ne s'enrichit qu'au moment où il rentre en possession de sa chose. Si donc la plus-value produite primitivement a cessé, il ne doit rien, puisqu'il ne s'enrichit de rien. Si la plus-value a diminué, il ne doit rembourser que celle qui existe encore lorsque le fonds lui est restitué, car c'est cette valeur-là qui lui profite.

Il y a une exception à ce principe, pour les plantations. Les plantes augmentent de valeur à mesure qu'elles prennent de la croissance. Faut-il tenir compte de cette plus-value lors de l'éviction ? Le principe général, pris à la lettre, le demanderait ; mais ce serait appliquer le principe au rebours du bon sens, et en opposition avec les principes les plus élémentaires d'interprétation. Si le propriétaire doit indemniser le possesseur, c'est que celui-ci a fait des impenses qui profitent au propriétaire ; mais, dans l'espèce, ce n'est pas l'impense qui a procuré la plus-value aux plantes, c'est le sol du propriétaire, dans lequel les plantes ont puisé leur alimentation. Si donc on l'obligeait à payer une indemnité de ce chef au possesseur, il lui rembourserait une valeur que lui-même, c'est-à-dire sa chose, a procurée aux plantes ; en définitive, le possesseur s'enrichirait aux dépens du propriétaire. Ce qui serait tout ensemble absurde et injuste. Il y a un arrêt dans le sens de notre opinion, et la décision ne nous paraît pas douteuse<sup>(1)</sup>.

**267.** Lorsque le possesseur est de mauvaise foi et que le propriétaire veut conserver les constructions et planta-

(1) Paris, 22 décembre 1851 (Daloz, 1854, 5, 573).

tions, il doit rembourser au possesseur, dit l'article 555, la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre. Qu'entend-on ici par *valeur*? C'est que la loi dit de la main-d'œuvre ne laisse aucun doute sur la question. L'impense faite par le possesseur consiste dans ce qu'il a déboursé pour la main-d'œuvre; donc il en est de même pour les matériaux. La même question se présente lorsque le propriétaire rembourse au possesseur de bonne foi, comme il en a le droit, *la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre*. Des expressions identiques dans une seule et même disposition doivent avoir le même sens. Vainement dirait-on que l'on doit faire une différence entre le possesseur de bonne foi et le possesseur de mauvaise foi; la réponse est dans le texte. La loi n'en fait aucune quand il s'agit du remboursement de l'impense, et il n'y avait pas lieu d'en faire, parce que la bonne ou la mauvaise foi du possesseur est indifférente dans l'espèce: dans l'un et l'autre cas, la dépense réelle doit être remboursée, et il n'y a qu'une manière de calculer cette dépense (1).

II. A quels travaux s'applique l'article 555.

**268.** Les auteurs posent comme principe que l'article 555 ne s'applique qu'aux ouvrages entièrement nouveaux; Demolombe ajoute cette restriction, que la loi prévoit ce cas, sinon exclusivement, du moins principalement, exception qui détruit la règle (2). Posé dans ces termes généraux, le principe doit être rejeté, car il introduit dans la loi une distinction qui n'est ni dans son texte, ni dans son esprit. Dès qu'il y a des constructions et des plantations, le texte de l'article 555 est applicable, et il n'y a pas de motif pour qu'on ne l'applique pas, alors même que les constructions se lieraient à des constructions déjà existantes, ou que les plantations ne feraient que compléter des plantations commencées.

Voici l'intérêt de la question. L'article 555 donne au

(1) Pau, 29 juillet 1868 (Daloz, 1868, 2, 239).

(2) Aubry et Rau, t. II, p. 260; Demolombe, t. IX, p. 638, nos 685, 686, 688.

propriétaire le droit de forcer le possesseur de mauvaise foi à enlever les constructions et plantations: ce droit rigoureux peut-il toujours être exercé? De même, l'article 555 donne au propriétaire, en cas de bonne foi du possesseur, le choix de lui rembourser l'impense ou la plus-value: le propriétaire a-t-il toujours cette option? Nous avons d'avance répondu à la question en traitant des effets de la revendication (nos 176 et 177). Quand les travaux sont de simple entretien, ou que ce sont des améliorations d'un ouvrage existant, nous ne sommes plus dans les termes de l'article 555; les rapports entre le propriétaire et le possesseur se règlent alors, non par la considération de la bonne ou de la mauvaise foi du possesseur, mais par la nature des travaux: sont-ils nécessaires, tout possesseur a droit à une indemnité complète: sont-ils utiles, le propriétaire est tenu jusqu'à concurrence de ce dont il s'enrichit. La bonne ou la mauvaise foi du possesseur n'est prise en considération qu'en cas de perte fortuite et en ce qui concerne les réparations d'entretien. Le propriétaire ne peut forcer le possesseur à enlever ses ouvrages, la nature même des choses s'y opposant: on n'enlève pas des réparations ni des améliorations. Le propriétaire n'a pas davantage le droit d'option; ce droit étant exorbitant, exceptionnel, ne peut être admis que dans le cas où la loi le consacre expressément.

**269.** Il y a donc des travaux qui ne tombent pas sous l'application de l'article 555: ce sont les travaux que l'on ne peut pas appeler des constructions. Mais comment distinguera-t-on les travaux qui sont régis par l'article 555 et ceux qui restent sous l'empire des principes généraux? Nous venons de dire que les réparations nécessaires et utiles ne sont pas régies par l'article 555. Quant aux réparations nécessaires, il est facile de les distinguer des constructions. Il n'en est pas de même des impenses que l'on appelle utiles; elles peuvent consister en constructions partielles: y a-t-il alors lieu de les distinguer des constructions dont parle l'article 555? Il y a un caractère qui distingue les simples améliorations, c'est qu'elles s'identifient avec la chose, de sorte qu'elles ne peuvent plus en être

séparées; tandis que les constructions peuvent toujours être enlevées. Cette distinction est consacrée par le texte de la loi; l'article 555 porte que le propriétaire a le droit de retenir les constructions ou d'obliger le tiers à les enlever. Donc, quand il n'est pas possible d'enlever les ouvrages, la loi devient inapplicable (1). On rentre alors dans les principes généraux que nous avons exposés plus haut.

**270.** Reste à savoir si cette distinction qui résulte des textes est aussi fondée en raison. Quand un possesseur de mauvaise foi fait des constructions qui peuvent être enlevées, la loi donne au propriétaire le droit d'en demander la suppression, quand même les ouvrages auraient procuré une plus-value au fonds. Nous avons dit les motifs de ce droit rigoureux; le possesseur est en faute, et il serait contraire au droit de propriété, contraire à l'équité que l'usurpateur pût obliger le propriétaire à conserver des travaux qui, quelque utiles qu'ils soient, peuvent lui être inutiles, en ce sens qu'il ne les aurait pas faits. Le possesseur de mauvaise foi, de son côté, profite au moins des matériaux. Mais quand il s'agit de simples impenses, le pouvoir d'exiger la suppression des travaux ne se conçoit plus; il n'est pas fondé en droit, le propriétaire étant tenu d'indemniser le possesseur de travaux que lui-même aurait dû faire, si les impenses sont nécessaires, ou qu'il aurait probablement faites, si les impenses sont utiles; dans ce dernier cas, l'équité s'oppose à ce que le possesseur, fût-il de mauvaise foi, soit obligé de détruire ce qu'il a fait, la destruction ne profitant à personne, tandis que les travaux, si on les maintient, profiteront au propriétaire.

Quant à l'option que l'article 555 donne au propriétaire lorsque des constructions ont été faites par un possesseur de bonne foi, elle n'appartient pas au propriétaire pour les impenses utiles. Ici il paraît y avoir anomalie: pourquoi la loi donne-t-elle le choix quand il s'agit de constructions, tandis qu'elle le refuse implicitement quand il s'agit d'améliorations? Il y a une raison de cette différence. D'abord tout bon père de famille fait les travaux d'amélioration;

(1) Arrêt de rejet du 22 août 1865 (Dalloz, 1865, 1, 359).

on peut donc dire qu'en les faisant, le possesseur a fait ce que probablement le propriétaire aurait fait lui-même; dès lors il est juste que le propriétaire tienne compte au possesseur de la plus-value. Mais tout propriétaire ne construit pas et ne peut pas même construire; l'équité exigeait donc que, dans le cas où il doit conserver des constructions que peut-être il n'aurait pas faites, il ne soit tenu de ce chef que de la moindre dépense possible; de là le choix entre le remboursement de l'impense et le remboursement de la plus-value.

### III. A quels possesseurs s'applique l'article 555.

**271.** L'article 555 est-il général? s'applique-t-il à tout détenteur qui fait des constructions ou plantations sur un fonds qui ne lui appartient pas? Notamment doit-on l'appliquer aux cas où il y a un lien d'obligation entre le propriétaire et celui qui a construit ou planté sur son fonds, lien dérivant d'un contrat ou d'un quasi-contrat? Le texte répond à notre question. Il suppose que les constructions ont été faites par un tiers; or, quand il y a un lien d'obligation entre le possesseur et le propriétaire, le possesseur n'est plus un tiers. Quels sont donc les tiers dont parle l'article 555? La fin de l'article nous le dit. Il s'agit d'un tiers évincé, c'est-à-dire d'un tiers qui possède comme propriétaire, soit de bonne, soit de mauvaise foi, contre lequel le propriétaire revendique son fonds. Donc quand le propriétaire agit, non en revendication, mais par une action personnelle naissant d'un lien d'obligation, nous ne sommes plus dans le texte de l'article 555. Et l'esprit de la loi n'est pas non plus applicable. Quand le propriétaire revendique son fonds, il agit en vertu de son droit absolu de propriété; en principe, il n'est tenu à rien à l'égard du possesseur; ce n'est que par des considérations d'équité que le propriétaire est tenu à l'indemniser; mais l'équité exige que l'on distingue entre le possesseur de bonne foi et le possesseur de mauvaise foi. Lorsque le propriétaire agit en vertu d'un lien d'obligation, le droit absolu de propriété n'est plus en question, ni par conséquent l'équité qui vient le