



Tous droits réservés

DROIT DES BIENS

Séance 2 - Introduction au droit de propriété

I.	Introduction	2
A)	Introduction au droit réel et au droit personnel.....	2
1)	Le droit personnel.....	2
2)	Le droit réel.....	2
B)	Introduction à la notion de propriété.....	3
II.	Les attributs du droit de propriété	4
A)	L'usus.....	4
B)	L'abusus	5
C)	Le fructus.....	6
III.	Les caractères du droit de propriété	8
A)	Absolu.....	8
B)	Exclusif.....	8
1)	L'empiètement.....	9
2)	Les végétaux attenants au fonds.....	10
C)	Perpétuel	11
IV.	Le domaine du droit de propriété.....	11
A)	Sur les meubles.....	12
B)	Sur les immeubles.....	13
1)	La propriété du dessus et du dessous.....	13
2)	Le droit d'accession par incorporation.	14
a)	L'accession par incorporation naturelle.....	15
b)	L'incorporation artificielle.....	15

I. Introduction

Le droit de propriété représente la **notion essentielle** du droit des biens. Afin de pouvoir appréhender au mieux ses contours, il convient de rappeler l'importance de la qualification des droits (A) pour appréhender la construction de la notion de propriété (B).

A) Introduction au droit réel et au droit personnel

Le droit de propriété se définit comme étant **un droit sur un bien**. Afin de pouvoir le qualifier, il faut d'ores et déjà pouvoir exclure qu'il n'est pas un droit personnel (1), mais au contraire un droit réel (2).

1) Le droit personnel



Définition : Le droit personnel se définit par le droit que détient une personne, généralement le créancier, sur une autre personne appelée le débiteur. Le droit personnel peut se matérialiser par une action positive (donner, faire), ou une action abstentionniste (ne pas faire). Il relève du droit des obligations codifié aux **articles 1100 à 1304-4 du Code civil**. Les parties (débiteur et créancier) sont liées par des obligations différentes, mais relatives.

Le droit personnel s'oppose au droit réel correspondant au droit qu'un sujet de droit (une personne physique ou une personne morale) détient sur une chose.

2) Le droit réel

Le droit réel provient du latin « **res** » qui signifie chose.



Définition : Le droit réel est donc le droit sur la chose, sur le bien. Ce droit est le socle du droit des biens. En effet, et comme sa dénomination l'indique, le droit réel s'attache à encadrer et à qualifier les droits que peuvent détenir des personnes (les sujets de droit) sur une chose (les objets de droit), et non pas en vertu d'une autre personne, par opposition au droit personnel.

Par principe, les droits réels sont limités. En effet, ils sont créés et encadrés par la loi. Il n'était donc pas envisageable que les personnes physiques et morales puissent en créer. Cependant, la jurisprudence a permis la création de droits réels depuis l'arrêt de la **troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 31 octobre 2012 (n° 11-16.304)**. Dans cet arrêt appelé « Maison de la poésie », **La Cour estime que : « le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordres publics, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien ».**



À retenir : Le principe c'est que les droits réels ont toujours été limités.

L'exception est admise depuis l'arrêt « Maison de la poésie » admettant la création de droits réels. Si la création de droits réels est possible, la limite réside dans l'atteinte à l'ordre public.

B) Introduction à la notion de propriété.



Définition : L'**article 544 du Code civil** définit le droit de propriété comme suit : « la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi et les règlements ». C'est donc un droit réel.

Le droit de propriété possède une valeur supra législative. En effet, depuis la décision du **Conseil constitutionnel dite « loi de nationalisation » en date du 16 janvier 1982**, le Conseil constitutionnel consacre le droit de propriété en tant que droit fondamental.

Le droit de propriété est également reconnu par **la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme**. L'article 1 du protocole additionnel numéro 1 de la Cour européenne des droits de l'homme garantit en substance le droit de propriété. Ainsi, par **arrêt du 13 juin 1979 Marck c/ Belgique**, la Cour européenne des droits de l'homme reconnaît **le droit à chacun au respect de ses biens**.

Toutes ces dispositions permettent de caractériser **le droit de propriété comme un droit de l'homme, et donc un droit subjectif**. En effet, le droit subjectif se définit par l'ensemble des droits que peut détenir une personne en fonction de sa situation individuelle. Le droit de propriété est donc **un droit réel subjectif**.

II. Les attributs du droit de propriété

Le propriétaire d'un bien peut exercer plusieurs prérogatives sur ce même bien que l'on appelle « les attributs du droit de propriété ». Ils sont au nombre de trois : l'usus (A), l'abusus (B), et le fructus (C).

A) L'usus

« L'usus » provient de nom latin « usage ».



Définition : Dans l'acception juridique du droit des biens, « l'usus » signifie l'usage que l'on peut faire sur la chose, objet du droit de propriété.

Cet usage peut être protéiforme. En effet, **user d'une chose, c'est s'en servir**, comme refuser de s'en servir. L'absence d'usage est une forme d'usage entendue par « l'usus ». Deuxièmement, le propriétaire de la chose peut choisir la destination de la chose. La destination de la chose représente la finalité de l'utilisation voulue et choisie par le propriétaire.



Exemple : L'exemple le plus communément utilisé pour appuyer ce postulat est l'affectation d'un local. Un propriétaire d'immeuble peut choisir de louer son bien et d'en choisir la destination. Par exemple, cet immeuble peut devenir un local à usage d'habitation ou un local à usage commercial. La destination de l'immeuble peut toujours être choisie par le propriétaire (ou les propriétaires en cas d'indivision) : **Cass. Civ 1, 25 novembre 2009, n°05-15.090**. « L'usus » est donc un attribut du droit de propriété.

Cependant, il ne faut pas penser que l'usage de la chose est absolu. Elle est toujours limitée par des faits qui seraient contraires aux lois ou à l'ordre public. Par exemple, un propriétaire ne peut pas utiliser son local afin de l'ériger en maison close. Cette finalité est prohibée par la loi, en **l'espèce arrêt Marthe RICHARD, en date du 13 avril 1946 (n°46-685)** tendant à la fermeture des maisons de tolérance et au renforcement de la lutte contre le proxénétisme.

B) L'abusus

« L'abusus » représente la disposition de la chose.

Question : Qu'est-ce que disposer d'une chose ?

Disposer d'une chose signifie généralement que **le propriétaire a le droit d'effectuer un acte de disposition sur cette même chose**.



Définition : Un acte de disposition est un acte fort, car il entraîne d'importantes conséquences juridiques.

Généralement, la disposition du bien a pour finalité son aliénation et donc *in fine* sa transmission. Par exemple, « l'abusus » permet l'aliénation de la chose comme la vente, la donation, le leg, la saisie immobilière ou encore la renonciation à la

succession, etc. *In fine*, l'*abusus* permet la sortie du bien du patrimoine du propriétaire.

La disposition de la chose connaît certaines **limites qui relèvent également des lois ou de l'ordre public**. Par exemple, les clauses d'inaliénabilité empêchent au propriétaire de disposer de la chose pendant un laps de temps défini et justifié.

L'**article 900-1 du Code civil** dispose que :

« Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. Même dans ce cas, le donataire ou le légataire peut être judiciairement autorisé à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige. Les dispositions du présent article ne préjudicient pas aux libéralités consenties à des personnes morales ou mêmes à des personnes physiques à charge de constituer des personnes morales. ».

Comme le rappelle l'arrêt rendu par **la première chambre civile de la Cour de cassation en date du 15 juin 1994, (N° 92-12.139)** : « la clause d'inaliénabilité déroge au principe de la libre disposition des biens. Dès lors, c'est à celui qui se prévaut d'une telle clause qu'il appartient de justifier de l'intérêt sérieux et légitime qu'il allègue ». Autrement dit, la **clause d'inaliénabilité doit rester une exception** qui doit être **justifiée par un intérêt sérieux et légitime** ainsi qu'un caractère temporaire.

L'*abusus* connaît également une limite provenant des lois ou de l'ordre public.

C) Le fructus.

« *Le fructus* » provient du mot latin « fruit ».



Définition : Dans l'acception juridique traditionnelle, le fructus signifie pour le propriétaire de la chose, la possibilité ou pas, de pouvoir percevoir les fruits et les produits de la chose.

C'est l'**article 546 alinéa 1 du Code civil** qui dispose que : « la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, soit naturellement, soit artificiellement ». La production de la chose se décline en trois catégories que l'on retrouve à l'**article 582 du Code civil** qui dispose que : « L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit. ».

Il existe donc :

- **Les fruits naturels** : on parle ici de récolte tel que le fait de posséder des arbres fruitiers.
- **Les fruits industriels** : dès qu'il est fait mention de l'industrie, cela suppose qu'il y ait une intervention de l'homme pour récolter le fruit de la chose, comme : la pêche.
- **Les fruits civils** : les fruits civils représentent ce que génère la chose, dès lors que le propriétaire en a laissé la jouissance à un tiers. Par exemple, la jouissance de certains comptes bancaires produit des intérêts. Ce sont des fruits civils : pour exemple concernant la jouissance des comptes bancaires : **Cass, Civ 1, 6 mai 2010, n°09-12.481.**

Question : Quelle est la différence avec le produit ?

Le produit est ce que « produit » la chose, mais qui en altère la substance. Autrement dit, dès qu'une chose produit « un produit », ce dernier altère la valeur de la chose. Le fruit n'altère pas la substance de la chose. Par exemple, un pommier produira toujours des pommes. En revanche, les pierres précieuses d'une carrière ne peuvent être extraites de façon illimitée. Leur extraction altère la valeur de la chose (la carrière), il s'agit donc d'un produit.



À retenir : Pour résumer, le propriétaire de la chose peut percevoir tant les fruits que les produits de la chose. C'est ce que l'on appelle le « fructus », qui est un attribut du droit de propriété.

Cet attribut a une application très parlante en matière immobilière. En effet l'**article 547 du Code civil** qui dispose que : « les fruits naturels ou industriels de la terre, les fruits civils, le croît des animaux, appartiennent au propriétaire par droit d'accession ».

Le propriétaire peut donc percevoir les fruits et les produits. Cela relève des prérogatives conférées par le droit de propriété.

III. Les caractères du droit de propriété

Le droit de propriété est défini par l'**article 544 du Code civil**, qui dispose que : « la propriété est le droit **de jouir et de disposer des choses** de la manière la plus absolue, pourvu que l'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements ». Le droit de propriété se manifeste à travers trois caractères, il est absolu (A), exclusif (B), et perpétuel (C).

A) Absolu.

Par principe, le propriétaire de la chose peut faire tout ce qu'il le souhaite avec son bien : en user, en percevoir les fruits et en disposer (usus, fructus et abusus). En ce sens, le droit de propriété est le droit réel le plus accompli. Cependant cet absolutisme, n'est pas sans limites qui tiennent dans l'écriture de l'**article 544 du Code civil** : « pourvu que l'on en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements ».

Si par principe, le droit de propriété est absolu, plusieurs droits sont venus limiter l'absolutisme du droit de propriété.

Par exemple, le propriétaire qui met à bail un local à usage d'habitation, doit garantir un logement décent (notamment en termes de salubrité, de décence, d'hygiène et de sécurité ect) conformément à la **loi N°89-462 du 6 juillet 1989 article 6**.

D'autres législations spécifiques viennent limiter l'absolutisme du droit de propriété comme en matière d'urbanisme et d'environnement.

B) Exclusif

Le caractère exclusif du droit de propriété signifie que **le propriétaire est le seul détenteur de son droit sur la chose**. Il existe des exceptions légales au principe d'exclusivité du droit de propriété. C'est ce que l'on nomme, les **démembrements du droit de propriété (nue-propriété; usufruit)**.

En revanche, il existe deux cas d'atteinte à l'exclusivité du droit de propriété : l'empiètement (1), et le cas des végétaux attenant au fonds (2), qui quant à elles ne sont pas souhaitées par le propriétaire du bien et relèvent d'une atteinte à l'exclusivité du droit de propriété.

1) L'empiètement



Définition : L'empiètement se caractérise par une situation de fait, où un tiers généralement le voisin d'un fonds empiète littéralement sur le fonds du propriétaire.

Cette situation de fait rentre en contradiction avec le caractère exclusif du droit de propriété. Pour cela, la jurisprudence a permis au propriétaire de protéger l'exclusivité de son bien à travers la protection de son droit de propriété. L'**article 545 du Code civil**, dispose en ce sens 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 compensation ».

La seule cession forcée admise, ne résultant pas de la volonté du propriétaire, résulte de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La cession « forcée par un tiers » dûe à un empiètement caractérise un fait illégal que la jurisprudence condamne (**Cass. Civ 3°. 26 juin 1979**). En effet, si l'empiètement est caractérisé, la démolition ou la destruction de la chose empiétant sur le fonds du propriétaire doit être prononcée (**Cass. Civ 3°.14 mars 1973**) et ce, peu important que le constructeur soit de bonne foi ou non (**Cass. Civ 3°. 12 juillet 1977**).

2) Les végétaux attenants au fonds.



Définition : Le voisinage peut créer des situations où les arbres et feuillages d'un fonds voisin empiètent sur le fonds du propriétaire. Ce n'est pas un empiètement volontaire et il n'en revêt pas cette qualification.

C'est un dépassement naturel des végétaux involontaire. Ce dépassement impose au propriétaire du fonds voisin de prendre les mesures nécessaires afin d'élaguer ses plantations.

L'**article 673 du Code civil** dispose que :

« Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent. Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative. Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible. ».

À la lecture de cet article, le législateur **réaffirme le caractère exclusif** de ce droit de propriété, en permettant au propriétaire de faire cesser cette atteinte, quand bien même la zone litigieuse serait soumise à une déclaration préalable des coupes et abattages d'arbres : **Cass. Civ 3°. 27 avril 2017, n° 16-13.953.**

Il faut tout de même faire attention à la distinction introduite par le législateur :

- **Les arbres :** le propriétaire ne peut pas couper lui-même les arbres et branches, il doit contraindre le propriétaire du fonds voisin à le faire.
- **Les ronces et brindilles :** Dans ce cas précis, le propriétaire peut lui-même faire cesser l'atteinte en coupant ce qu'il dépasse « à la limite de la ligne séparative » sans pour autant empiéter sur le fonds de son voisin.

Dans les deux cas ci-dessus explicités, le droit de protéger son droit de propriété demeure imprescriptible : **Cass. Civ 3°. 2 octobre 2013.**

C) Perpétuel

Pour comprendre le caractère perpétuel du droit de propriété, il faut revenir à la théorie du patrimoine. En effet, le patrimoine se transmet à cause de morts. Il en est de même du droit de propriété qui constitue l'essentiel de la théorie du patrimoine. Celui-ci, à l'instar de la propriété des biens, se transmet aux héritiers.

De plus, le droit d'action en justice, matérialisé par la prescription, plaide en faveur de son caractère perpétuel. En effet, le droit de propriété à la différence d'autres droits réels est imprescriptible. L'**article 2227 du Code civil, modifié par la loi n°2008-561 du 17 juin 2008 dans son article 1**, dispose que : « le droit de propriété est imprescriptible. »

Cependant, il existe une première limite qui suit l'article précédemment énoncé : « Sous cette réserve, les actions réelles immobilières se prescrivent par trente ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ». **L'exercice du droit de propriété est limité à trente ans en cas de prescription acquisitive.**

Deuxièmement, l'**article 2224 du Code civil** expose que « les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ». En ce sens, **l'exercice de l'action mobilière relative au droit de propriété se prescrit donc par cinq ans.**

Enfin, dernière remarque, **le droit de propriété ne dure que tant que dure le bien ou la chose objet du droit de propriété.** La destruction du bien anéantit le droit de propriété sur le bien et donc son imprescriptibilité. Cela signifie que le caractère perpétuel du droit de propriété est relatif.

IV. Le domaine du droit de propriété

Le droit de propriété regroupe deux catégories de biens, les meubles (A) et les immeubles (B).

A) Sur les meubles

S'agissant des meubles, il existe peu de cas où les propriétés peuvent être confondues. En revanche, ces situations sont rares, mais existent. **C'est le cas où la propriété d'un même meuble appartient à deux propriétaires différents, car les meubles ont été mélangés ou incorporés l'un à l'autre.**

Dans ce cas précis, le droit a mis en exergue une technique juridique permettant d'attribuer la propriété définitive du bien conçu à l'un ou l'autre des deux propriétaires.

C'est la règle de l'accession. Elle est définie par les dispositions de l'**article 546 du Code civil** : « La propriété d'une chose est soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle le droit d'accession ».

L'accession en matière mobilière est différente des règles de l'accession en matière immobilière. Elle suit son propre régime défini à l'**article 565 du Code civil** :

« Le droit d'accession, quand il a pour objet deux choses mobilières appartenant à deux maîtres différents, est entièrement subordonné aux principes de l'équité naturelle. Les règles suivantes serviront d'exemple au juge pour se déterminer, dans les cas non prévus, suivant les circonstances particulières. ».



À retenir : Pour que les règles de l'accession mobilière s'appliquent, il faut donc isoler et qualifier trois conditions cumulatives :

- Un objet mobilier doit avoir été créé.
- Cet objet mobilier a été créé grâce à : soit l'adjonction, soit le mélange, soit la spécification de deux objets mobiliers appartenant à deux propriétaires mobiliers différents.
- L'objet mobilier créé ne doit pas résulter d'un contrat ou d'une convention (la volonté des parties doit être exclue).

Si ces trois conditions sont réunies, l'**article 566 du Code civil** nous donne la solution juridique applicable à l'issue du litige qui oppose les deux propriétaires :

« 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, à la charge de payer à l'autre la valeur, estimée à la date du paiement, de la chose qui a été unie. »

Question : Cet article met en exergue une deuxième difficulté : qu'est-ce qu'une partie principale ?

L'**article 567 du Code civil** permet de qualifier la partie principale : « 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. » Cependant, il se peut que l'ornement soit plus onéreux que la partie principale. Cela peut être le cas d'un collier orné d'un diamant.

Le législateur, dans ce cas précis, en a déduit qu'il fallait procéder à l'inverse du principe posé par l'**article 567**. L'**article 568** dispose donc que :

« Néanmoins, quand la chose unie est beaucoup plus précieuse que la chose principale, et quand 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. ».

Le critère utilisé pour déterminer à qui reviendra le bien est la valeur de la partie incorporée.

B) Sur les immeubles.

Le droit d'accession concerne la propriété du dessous et du dessus (1), mais également ce que l'on appelle l'accession par incorporation (2).

1) La propriété du dessus et du dessous.

L'**article 552 al.1 du Code civil** dispose que :

« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. 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 ". Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Cet article réaffirme le principe selon lequel **la propriété du sol emporte celle du dessous et de du dessus**. Autrement dit, toutes les plantations ou constructions établies par le propriétaire du sol restent sa propriété.

Cependant, la propriété du sol et du dessous n'est qu'une présomption simple. En effet, la propriété du sol et du dessous **peut toujours être renversée** par la preuve contraire, celle-ci ne pouvant être admise que par un titre ou une prescription acquisitive : **Cass. Civ 3°. 12 juillet 2000, n°97-13.107.**

Il existe une limite à ce principe : **les lois et règlements**. Par exemple, le Code du patrimoine dispose, en ses **articles L 541-1 et L 541-4**, que les biens archéologiques immobiliers et mobiliers trouvés par un propriétaire sur son fonds ne rentrent pas dans le domaine de l'**article 552 du Code civil**.

Autrement dit, le bien trouvé dans la propriété ne peut pas devenir sa propriété par accession, dès lors que ce bien est qualifié de bien archéologique immobilier ou mobilier.

2) Le droit d'accession par incorporation.

Le droit d'accession par incorporation est défini à l'**article 551 du Code civil** en ces termes : « Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies. ». C'est la règle latine « Accessorium sequitur principale » qui traduit juridiquement énonce que « l'accessoire suit le principal ».

Il faut distinguer deux cas d'accession par incorporation, la première résultant de l'accession par incorporation naturelle (a) ce qui est relativement rare, et la seconde relative au cas de l'accession par incorporation artificielle (b) qui résulte de la main de l'homme.

a) L'accession par incorporation naturelle.

Cette accession est très rare et ne concerne que des cas où des éléments naturels sont venus s'incorporer à la chose, objet de propriété. Dans ce cas précis, la propriété s'acquiert suivant la réunion de plusieurs éléments.



Exemple : Si des chevaux sauvages viennent élire domicile dans une grande propriété immobilière et qu'ils se sédentarisent, alors la combinaison des **articles 551 et 552 al 1 du Code civil**, permet de qualifier que les chevaux sauvages deviennent la propriété par accession, en l'espèce, l'incorporation naturelle du propriétaire.

b) L'incorporation artificielle

L'incorporation artificielle résulte de l'intervention de l'homme qui peut construire ou planter dans une propriété qui n'est pas la sienne. Se pose alors la question de la propriété des choses qui ont été édifiées puis incorporer à la chose principale.

Suivant l'**article 551 du Code civil**, l'accessoire suit le principal. Des constructions ou des plantations qui s'incorporent à la chose principale suivent le régime du bien immeuble. La propriété de ces choses « incorporées » revient donc au propriétaire de l'immeuble.

À ce titre, l'**article 553 du Code civil** 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 prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment. »

Cet article nous indique qu'il s'agit encore une fois d'une présomption réfragable qui peut être renversée par la preuve contraire.

Question : *Quid* si les matériaux et les plantes incorporées à la chose principale ont été payés par un tiers ? Cette question révèle le problème de l'indemnisation du tiers qui a planté ou construit sur le terrain d'autrui.

L'**article 554 du Code civil** règle cette difficulté en mettant à la charge du propriétaire qui bénéficie l'incorporation, le remboursement des frais avancés par le tiers. Cet article trouve généralement son application dans les rapports entre concubins. En effet, si un des deux concubins détient une parcelle immobilière sur laquelle se trouve une maison, et que l'autre concubin décide d'y construire une piscine, par exemple, quelles seront les règles d'indemnisation en cas de rupture du concubinage pour ce dernier ? À qui revient le bien immobilier ? Comment indemniser celui ou celle qui a construit sur le bien immobilier de l'autre ?

L'arrêt rendu par **la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 16 mars 2017 (N° 15-12.384)** nous rappelle que : « en l'absence de convention particulière réglant le sort de la construction, les dispositions de l'article 555 ont vocation à régir les rapports entre concubins ».