

LE FINANCEMENT PAR UN CONCUBIN DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION SUR LE TERRAIN APPARTENANT A L'AUTRE CONCUBIN

Dans un récent arrêt en date du 15 juin 2017, la cour de cassation reconnaît de manière explicite et consacre la possibilité après rupture du concubinage, que l'un des concubins puisse être indemnisé sur le fondement de l'article 555 du code civil au remboursement, ou de la plus-value procurée au fond par les travaux, ou du coût des matériaux et du prix de la main d'œuvre correspondant aux sommes investies dans la construction.

Par analogie avec les règles du mariage, les achats effectués durant l'union libre sont présumés avoir été faits dans l'intérêt du ménage.

La technique de la société de fait permet d'attribuer à chacun sa part de profits, même si l'entreprise exploitée en commun appartient qu'à l'un des concubins (A. Bénabent, op. cit. n° 26. - J. Hauser et D. Huet-Weiller, op. cit. vol. 2, n°578 s.) ;

Cette technique d'application difficile ne retenait pas trop l'attention des juridictions du fond qui avaient tendance à rejeter les demandes formulées sur ce fondement juridique.

Les éléments habituels du contrat de société sont des apports faits par chacun en nature ou en industrie, en vue d'une activité commune, l'intention des concubins de participer au bénéfice et aux pertes et l'affectio societatis.

L'appréciation de ces éléments constitutifs de la société dont la preuve, est libre et est une question de faits qui relève de l'appréciation souveraine du juge du fond notamment à travers l'affectio societatis et l'apport.

De manière générale, il n'est pas difficile d'apporter la preuve de l'apport ou des apports.

La question la plus cruciale est celle de l'affectio societatis, c'est-à-dire l'intention de collaborer sur un pied d'égalité.

Il a été jugé, CA Basse-Terre, 9 mars 1998 : Juris-Data n°041173 ; Dr famille 1998, comm. n°149, note H. Lécuyer ; JCP G 1999, I, 101, n°1, Obs. H. Bosse-Platière :

«Qu'en se comportant comme ils l'ont fait pendant 12 ans, les concubins ont entendu implicitement s'associer pour la gestion du patrimoine qu'ils s'étaient constitués ensemble afin d'abriter leur foyer, de le garnir, d'organiser leurs loisirs, qu'ils ont ainsi organisé une communauté d'intérêts et créé une société de fait entre eux, laquelle doit être partagée selon les règles applicables au partager des sociétés définies par l'article 1844-9 du Code civil (CA Rennes, 9 nov. 1992 : Juris6Data n°049849).

La même solution est appliquée à un couple qui a eu six enfants et qui, pendant la vie commune, avait voulu mettre en commun les ressources en vue d'acquérir des biens immobiliers, la concubine assumant le fonctionnement du foyer grâce à son salaire et aux allocations familiales, tandis que son compagnon finançait le remboursement des traites».

A la lecture de cet arrêt, il est vrai que le concubinage ne peut suffire, à lui seul, à prouver l'existence de la société ; il y contribue toutefois grandement lorsque l'imbrication de la vie familiale est telle qu'il serait injuste de ne pas l'admettre. C'est le sentiment que l'on ressent à la lecture de la décision des juges de Basse-Terre.

De manière générale, il est particulièrement difficile d'établir l'existence de la société de fait, de sorte que les tribunaux rejettent les demandes d'indemnisation fondées sur cette notion.

Dans le droit fil de sa jurisprudence, remontant à 2013, la cour de cassation fait une application bienveillante des dispositions de l'article 555 alinéa 4 du code civil :

«...Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent».

C'est d'ailleurs en ce sens que ladite cour, chambre civile 3^e a rendu une décision le 9 juillet 2013 n°12-18.979, de laquelle y est issue une note intéressante de William Dross, professeur à l'université de Lyon (Jean Moulin) que nous reproduisons ci-après :

«Lorsqu'un tiers construit un sol qui ne lui appartient pas et que la démolition n'a pas lieu, soit en raison de sa bonne foi, soit que le propriétaire du terrain ne la requière pas, la difficulté résiduelle est celle de la compensation pécuniaire à intervenir. Elle semble résolue clairement par l'article 555 du code civil : le maître du sol doit «à son choix rembourser au tiers soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdits constructions, plantations et ouvrages ». Rien a priori qui puisse susciter de difficultés, surtout lorsque la cour de cassation se borne à en faire une application pure et simple. Et pourtant ...

Une agricultrice avait été autorisée à construire un hangar ainsi qu'un silo à grain sur un terrain qui appartenait indivisément à son père et à son frère. L'indivision cessant le frère devenu seul propriétaire de la parcelle supportant ces constructions, en reprend possession. Sa sœur sollicite alors en retour son indemnisation sur le fondement de l'article 555.

La cour de cassation confirme le principe de l'indemnisation : «ayant constaté que Mme Colette A (la constructrice) avait été privée de l'exercice du droit de rétention et de la jouissance du hangar et du silo à partir du 15 avril 2004 alors qu'elle n'avait pas été remboursée par M. Joël (son frère) (...) « ce dernier », « en sa qualité de propriétaire des parcelles supportant les constructions (...), devait indemniser Mme Colette A. ».

La cour renforce sa jurisprudence déjà émise à l'occasion de situations similaires.

Dans l'arrêt, ch. Civ. 1, aud. Publique du 15/06/2017, n° de pourvoi 16-14039, non publié au bulletin, mais publié sur legifrance.gouv.fr, la haute cour considère de plus fort que l'indemnisation peut parfaitement avoir lieu sur la base de l'article 555 du code civil.

Il s'agit là d'une avancée considérable permettant de résoudre plus simplement le problème de droit lié à la situation contentieuse.

Nous reprenons ci-après deux des considérations de la haute cour parmi tant d'autres, justifiant la mise en œuvre et le bien fondé de toute action menée sur le fondement des dispositions dudit article :

...ALORS QUE l'indemnisation de celui qui a concouru à la construction d'un ouvrage sur le terrain d'autrui n'est pas subordonnée à l'apport de l'intégralité des matériaux utilisés ; qu'en énonçant que les parties versaient aux débats des relevés de comptes bancaires personnels portant l'annotation, de part et d'autre, de retraits de fonds propres affectés à l'achat de matériaux de construction sans même rechercher, comme elle y était invitée, s'il ne résultait pas de la production de l'intégralité des relevés bancaires depuis 1998 ainsi que des talons de chèques corroborant les achats que Monsieur X...démontrait avoir participé de manière bien plus importante que son ancienne compagne à l'achat des matériaux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 555 du code civil ;

...ALORS QUE sauf convention particulière relative à la construction, l'article 555 du code civil a vocation à régir les rapports entre concubins, lesquels restent des tiers dans leurs rapports patrimoniaux ; que dès lors, si l'immeuble construit, à frais communs ou aux frais de l'un des concubins, sur un terrain appartenant à l'autre est, après la séparation du couple, la propriété exclusive du propriétaire du terrain, les dispositions de ce texte, qui prévoient le remboursement à l'autre soit du montant de la plus-value procurée au fonds par les travaux, soit du coût des matériaux et du prix de la main d'oeuvre ont vocation à s'appliquer, tant au coût des travaux réalisés directement par le concubin, même s'il n'a pas été le seul à intervenir, qu'aux sommes investies par ce dernier pour le financement de la construction ; qu'en énonçant qu'à compter de la séparation du couple survenue au mois d'octobre 2008, chacune des parties avait réglé la moitié des échéances des deux crédits souscrits auprès de la société BNP PARIBAS en 1997, soit 375 euros par mois et par débiteur, versements toujours en cours, lesdits prêts n'étant pas échus quand elle avait pourtant constaté que Monsieur X...s'était acquitté seul depuis mai 1999 jusqu'à octobre 2008 de l'intégralité des échéances de remboursement du prêt, la cour d'appel a violé l'article 555 du code civil ;

Ainsi, parle le dit arrêt, désormais consacrée et facilitée l'action du concubin qui a participé activement aux travaux réalisés sur le terrain appartenant à l'autre.

**Me André LETIN,
Avocat à la cour**