



Dans ce numéro

~~~~~ # Propriété

~~~~~ # Bail

~~~~~ # Bail

## #PROPRIÉTÉ

### ● L'action en revendication d'un trésor est imprescriptible

*L'inventeur d'un trésor, qui a nécessairement conscience qu'il n'est pas le propriétaire de cette chose, ne peut être considéré comme un possesseur de bonne foi.*

Les acquéreurs d'une maison ont découvert plusieurs lingots d'or enfouis dans le sol du jardin. Revendiquant la propriété de ces lingots, les héritiers du vendeur, entre-temps décédé, les ont assignés en restitution et indemnisation.

Les acheteurs ont dans un premier temps invoqué le principe selon lequel la propriété d'un trésor appartient à celui qui le trouve dans son propre fonds (C. civ., art. 716, al. 1). Toutefois, les héritiers du vendeur ont semble-t-il réussi à prouver qu'ils étaient eux-mêmes propriétaires des lingots litigieux. Et une chose ne peut être qualifiée de trésor que si personne ne peut justifier sa propriété sur elle (C. civ., art. 716, al. 2)...

Quid alors de l'article 2276, alinéa 1er, du code civil, selon lequel « en fait de meubles, la possession vaut titre » ? La demande de restitution formulée par les héritiers ne serait-elle pas prescrite, l'article 2276, alinéa 2, disposant que « celui qui a perdu ou auquel il a été volé une chose peut la revendiquer pendant trois ans à compter du jour de la perte ou du vol, contre celui dans les mains duquel il la trouve » ?

Ce serait oublier que, selon une jurisprudence constante, la revendication est toujours possible contre le possesseur de mauvaise foi. Or, relèvent ici les juges, « celui qui découvre, par le pur effet du hasard, une chose cachée ou enfouie a nécessairement conscience, au moment de la découverte, qu'il n'est pas le propriétaire de cette chose et ne peut être considéré comme un possesseur de bonne foi ». En l'occurrence, l'action en revendication n'était donc pas susceptible de prescription.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

## #BAIL

### ● Nullité, prescription de l'action en paiement d'une indemnité d'occupation et préjudice réparable

*La prescription de l'action en restitution de la contrepartie en valeur de la jouissance des lieux ne peut courir avant le prononcé de la nullité du bail. Les restitutions dues à la suite de l'annulation du bail ne constituent pas, par elles-mêmes, un préjudice indemnisable.*

Un locataire avait obtenu l'annulation judiciaire d'un bail pour violation des dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation. Par assignation du 31 mars 2010, le bailleur avait agi en restitution de la contrepartie en valeur de la jouissance des lieux. La cour d'appel avait condamné le « preneur » dont le titre a été annulé à lui verser une indemnité d'occupation pour la période comprise entre le 1er avril 2005



→ Civ. 1re, 6 juin 2018, FS-P+B, n° 17-16.091

↳ et le 31 décembre 2008, date de libération des lieux. Pour ce faire, la cour avait appliqué la prescription quinquennale prévue à l'article 2277 ancien du code civil.

L'arrêt est en premier lieu censuré au motif que les restitutions ne relèvent pas du paiement de l'indu mais des règles de la nullité, ce qui exclut l'application de l'article précité. La prescription de l'action en restitution de la contrepartie en valeur de la jouissance des lieux ne peut donc courir avant le prononcé de la nullité du bail. Autrement dit, il faut distinguer entre, d'une part, le point de départ de l'action en nullité, qui commence à courir du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer et, d'autre part, celui de l'action en restitution découlant de la nullité, lequel court à compter du prononcé de la nullité.

En second lieu, les juges du fond avaient condamné le notaire à garantir le bailleur des condamnations prononcées à son encontre, pour avoir manqué à son devoir de conseil en recevant un acte irrégulier. Sur ce point, la Cour de cassation censure là encore l'arrêt d'appel : les restitutions dues à la suite de l'annulation du bail ne constituant pas, par elles-mêmes, un préjudice indemnisable, le notaire n'est tenu de garantir la restitution des loyers qu'en cas d'insolvabilité du bailleur.

→ Civ. 3e, 14 juin 2018,  
FS-P+B+I, n° 17-13.422

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

## #BAIL

### • Tout pour le conjoint survivant et rien pour les héritiers ?

*La cotitularité du bail accordée par l'article 1751 du code civil prive les héritiers qui vivent dans les lieux au moment du décès du preneur de tout droit locatif en présence du conjoint survivant.*

Le locataire d'un logement HLM, qu'il avait occupé avec son épouse et leurs enfants, est décédé en 2004, son épouse en 2013. Leur fille a sollicité le transfert du bail à son profit mais le bailleur a refusé, au motif qu'elle ne remplissait pas la condition d'adaptation du logement à la taille du ménage (Loi du 6 juill. 1989, art. 40).

La Cour de cassation rejette le pourvoi de l'intéressée. Elle rappelle que l'article 1751 du code civil accorde au conjoint survivant un droit exclusif sur le logement qui servait effectivement à l'habitation des époux avant le décès, sauf renonciation de sa part, non invoquée en l'espèce. Aussi ce droit exclusif prive-t-il les héritiers qui vivent dans les lieux au moment du décès du preneur de tout droit locatif en présence d'un conjoint survivant. Or, lors du décès de sa mère, la requérante ne remplissait pas les conditions de transfert du bail prévues par l'article 40-I de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction applicable. Elle ne pouvait donc bénéficier du transfert du bail à son profit.

→ Civ. 3e, 28 juin 2018,  
FS-P+B+I, n° 17-20.409

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



#### Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.