

## Tribunal de première instance, 1 décembre 1994, T. c/ SCI le Métropole

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	1 décembre 1994
<i>IDBD</i>	26328
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Droit de propriété ; Baux

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1994/12-01-26328>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

### Propriété

Droit d'accession : relativement aux choses immobilières (C. civ., art. 440) - Aménagements et installations - Remboursement au tiers évincé : (C. civ., art. 449, al. 3) (non) - Travaux non constitutifs de construction au sens de l'article 449 alinéa 3 du Code civil

### Impenses

Indemnisation des dépenses nécessaires et utiles (non) - Défaut de la qualité de possesseur

### Enrichissement sans cause

Conditions de l'action « de In rem verso » - Appauvrissement volontaire aux risques et périls de l'appauvri - Intérêt personnel de l'appauvri

### Résumé

Les aménagements (montants métalliques, colonnes en staff, faux plafonds, panneaux vitrés...) et installations (sanitaires, appareils de climatisation, plomberie, protection inc...) effectués volontairement par un occupant évincé dans des locaux, présentent avec eux un lien d'unité, voire d'incorporation en raison de leur fixation, de leur scellement, de leur encastrement, de telle sorte qu'ils sont devenus légalement par accession la propriété du locateur ; en effet, selon l'article 440 du Code civil « la propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit et sur tout ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement ».

Devenus des éléments matériels des locaux, ils relèvent de la catégorie des immeubles par nature et seraient susceptibles, s'ils constituaient des « plantations », « constructions » ou « ouvrages », d'ouvrir droit à indemnisation au profit du demandeur (occupant expulsé) par application de l'article 449 du Code civil.

Mais, en aucun cas, les aménagements et installations dont s'agit, qui ne sont que de simples travaux d'amélioration et de décoration d'un ouvrage ancien, ne peuvent constituer de tels « plantations », « constructions » ou « ouvrages », et caractériser des ouvrages immobiliers nouveaux par rapport à celui qui existait antérieurement, ce qui les exclut de l'application de l'article 449 du Code Civil.

Le principe jurisprudentiel qui veut, par application de la théorie des impenses, que le possesseur soit indemnisé des dépenses nécessaires ou simplement utiles qu'il a engagées au profit de l'immeuble dont il est évincé par le propriétaire revendiquant, ne saurait être appliqué au demandeur faute par celui-ci d'avoir la qualité de possesseur, ce qu'il ne dénie pas.

Il est constant que l'action « de in rem verso » ne peut prospérer lorsque l'appauvrissement litigieux a sa source dans la propre volonté de l'appauvri, autrement dit lorsque c'est dans son intérêt personnel et à ses risques et périls que celui-ci s'est appauvri. Tel est bien le cas en l'espèce dès lors que, malgré la précarité de sa situation liée à l'absence de bail, l'intéressé a fait divers travaux importants en vue de la création future de son fonds de commerce.

Ce faisant, le demandeur a pris le risque de s'appauvrir en n'enrichissant que le seul propriétaire du local, l'enrichissement de celui-ci n'étant pas en cause.

---

## Le Tribunal

*Considérant les faits suivants :*

C. T. a assigné la société civile immobilière dénommée Le Métropole le 7 décembre 1992 pour qu'elle lui paie les sommes principales de 242 422,26 francs et 367 849,40 francs ; il lui demande aussi 100 000 de dommages-intérêts outre la restitution d'une somme de 188 773 francs qui aurait été indûment perçue ; il lui réclame enfin 15 000 francs sur le fondement de l'article 234 du Code de procédure civile ;

C. T. rappelle que par jugement de défaut du 6 avril 1989 il avait été expulsé du local n° 142 occupé dans la galerie marchande « Le Métropole » et condamné à payer à la société défenderesse une indemnité mensuelle d'occupation de 5 000 francs à compter du 1er février 1988, le Tribunal ayant toutefois dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ; il déclare que sur jugement d'opposition du 11 avril 1991 le Tribunal a, sous bénéfice de l'exécution provisoire, confirmé les mesures d'expulsion et de condamnation à paiement d'une indemnité d'occupation précédemment prononcées ; il précise enfin que ce jugement de 1991 a été intégralement confirmé par arrêt de la Cour d'appel du 16 juin 1992 et que c'est finalement le 21 juillet 1992 qu'il a libéré les lieux ;

C. T. déclare qu'il occupait les locaux en vertu d'une promesse de bail du 9 octobre 1986 d'une durée de 6 mois, durée au-delà de laquelle un bail aurait dû être conclu ; il révèle que ce bail n'a en définitive jamais vu le jour et que c'est en conséquence en qualité d'occupant sans droit ni titre qu'il a été expulsé ; il fait toutefois valoir que dans le local n° 142 qu'il occupait, il avait réalisé courant 1987 divers aménagements pour un montant total de 242 422,26 francs ; il soutient

que ceux-ci étaient mobiles et s'étonne que la défenderesse, soutenant à tort qu'ils constituaient des immeubles par destination, ait refusé qu'il puisse les récupérer ; il déclare en conséquence demander paiement de la somme de 242 422,26 francs représentant la valeur de ces aménagements ;

Il demande également à être indemnisé des 367 849,40 francs de frais que, courant 1987, il avait engagés au titre des travaux de protection incendie, installation électrique, carrelage et plomberie ;

C. T. demande aussi 100 000 francs de dommages-intérêts en réparation du préjudice qu'il subit par le fait de la résistance de la défenderesse qui tenterait de profiter gratuitement de tous les travaux d'amélioration qu'il a fait réaliser dans les locaux ;

Il ajoute qu'alors que l'indemnité mensuelle d'occupation s'élevait à 5 000 francs à compter de février 1988, il a versé chaque mois depuis cette date et jusqu'à sa libération des lieux la somme moyenne de 8 497,64 francs et qu'ainsi, il est créancier d'un trop versé de 188 773 francs, somme dont il demande le remboursement ;

La société Le Métropole conclut au débouté et demande paiement reconventionnel d'un solde d'indemnités d'occupation de 68 061,05 francs outre 100 000 francs de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

S'agissant des agencements réalisés par le demandeur dans les locaux, elle maintient qu'ils constituent de véritables immeubles dans la mesure où ils sont fixés sur la façade, sur le pourtour des murs ou au plafond ; elle en déduit qu'ils ne peuvent être revendiqués par C. T., lequel a par contre normalement pu récupérer la totalité des éléments réellement mobiles (comptoirs, meubles de vente, étagères murales) ;

En ce qui concerne les frais d'installation, elle précise que le demandeur a aménagé les locaux litigieux alors qu'il avait été mis en possession de ceux-ci dans l'attente de la signature d'un bail ; elle fait valoir qu'en définitive, C. T. n'a jamais régularisé la situation, bien que continuant à exploiter le fonds ; elle prétend ainsi que, non seulement le demandeur n'aurait pas dû faire ces aménagements, tant que sa situation de locataire n'était pas établie, mais qu'en plus elle a personnellement subi un manque à gagner de loyers d'un montant bien supérieur à celui de 367 849,40 francs mis en avant par C. T. ;

Elle ajoute que c'est à tort que le demandeur prétend avoir versé en trop une somme de 188 773 francs au titre des indemnités d'occupation ; elle prétend au contraire que celui-ci reste lui devoir un reliquat de 68 061,05 francs ;

Elle soutient, en effet, que c'est à tort que C. T. met en balance les sommes payées et les sommes réellement dues depuis le 1<sup>er</sup> février 1988 alors que selon les décisions de justice rendues cet examen ne devrait être fait qu'à compter du jugement du 6 avril 1989 ;

Elle soutient, au surplus, que le montant de l'indemnité d'occupation était bien de 5 000 francs, mais outre TVA et provisions sur charges ;

Dans ses conclusions en réplique, C. T. maintient que tous les agencements qu'il a entendu récupérer sont des meubles pour n'avoir aucune fixation durable avec le sol ; il fait au surplus remarquer que seul le propriétaire de l'immeuble auquel il les fixe, peut rendre immeubles par destination des meubles ;

Le demandeur soutient que même si les agencements constituent bien des immeubles, il doit en être indemnisé par application des règles de l'accession ou de la théorie des impenses ;

Il ajoute que, puisqu'il n'y a jamais eu de bail signé avec la défenderesse, celle-ci ne peut exciper d'aucune clause qui lui permettrait de demeurer propriétaire des agencements réalisés par le locataire ;

Concernant les travaux de finition et d'amélioration du local, il déclare que ceux-ci étaient nécessaires et ont contribué à l'amélioration du fonds ; il prétend donc devoir en être indemnisé par application de la théorie précitée des impenses ;

C. T. maintient par ailleurs être créancier d'un trop-versé d'indemnités d'occupation de 188 773 francs et insiste sur le fait que contrairement aux calculs faits par la défenderesse, il n'est nullement indiqué dans le jugement du 6 avril 1989 que l'indemnité mensuelle d'occupation doit s'entendre hors taxes et que doivent s'y ajouter des charges locatives ;

Ajoutant à ses réclamations, il demande que les condamnations principales portent intérêt à compter de la fin juillet 1992, date de son départ des lieux, outre qu'elles seront capitalisées conformément aux règles de l'anatocisme ; il demande également la capitalisation des intérêts produits depuis le jour du présent jugement par la somme allouée à titre de dommages-intérêts ;

Dans ses écritures du 19 octobre 1993, la société Le Métropole conclut à l'irrecevabilité des demandes principales formées par C. T. en prétendant qu'elles avaient déjà été formées par celui-ci à l'occasion des procédures antérieures ; à titre subsidiaire au fond, elle maintient ses conclusions de débouté et ses demandes reconventionnelles ;

C. T. a répliqué pour la dernière fois le 16 décembre 1993 ; il conteste que ses demandes aient déjà été formées et jugées, rappelant au surplus que l'Ordonnance de référé du 2 septembre 1988 n'a pas au principal l'autorité de la chose jugée ;

### **Sur quoi,**

*A) Sur la demande d'indemnisation des frais d'agencement et d'installation des locaux :*

Attendu que la société Le Métropole soutient que cette demande est irrecevable pour avoir déjà été formée à l'occasion des procédures antérieures ;

Attendu, toutefois, qu'il ressort clairement du jugement sur opposition du 11 avril 1991 et de l'arrêt du 16 juin 1992, qu'à aucun moment C. T. n'a formé devant le Tribunal ou la Cour d'Appel une quelconque demande d'indemnisation de ces frais ;

Que les seuls dommages-intérêts qu'il a alors réclamés l'ont été en réparation « *du préjudice commercial subi du fait de l'ouverture tardive de la galerie* » ;

Qu'à l'occasion de ces procédures, C. T. paraît en fait s'être contenté de faire état de ces frais d'agencement et d'installation uniquement pour établir qu'il se considérait bien comme titulaire d'un bail ;

Que la seule procédure dans laquelle C. T. a effectivement demandé à être indemnisé de ce chef est celle de référé entamée par la société Le Métropole sur assignation à bref délai du 14 juillet 1988, assignation tendant à son expulsion ;

Que, toutefois, l'Ordonnance de débouté général rendue le 2 septembre 1988 n'a pas au principal l'autorité de la chose jugée et qu'ainsi C. T. était bien toujours recevable, par la suite, à saisir la juridiction du fond pour voir trancher sa demande d'indemnisation ;

Que l'exception d'irrecevabilité soulevée par la société Le Métropole doit donc être rejetée ;

Attendu, au fond, s'agissant des frais d'aménagement litigieux, que le demandeur distingue les travaux d'agencement de ceux d'installation ;

Que lesdits agencements sont les suivants :

- huit panneaux vitrés qui constituent la clôture du magasin,
- les montants métalliques qui supportent ces vitres,
- le faux plafond,
- les luminaires,
- deux colonnes en staff situées de part et d'autre de l'entrée,
- la grille de fermeture du local,
- les sanitaires et les appareils de climatisation ;

Attendu que C. T. ne discute pas réellement qu'il y a désormais un lien d'unité, voire d'incorporation, entre le local dont s'agit et ces agencements ;

Que C. T. le discute d'autant moins qu'il admet lui-même dans ses deux jeux de conclusions que la théorie de l'accession doit recevoir application en l'espèce ;

Attendu, en effet, que selon l'article 440 du Code civil relatif au droit d'accession « *la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit et sur tout ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement* » ;

Qu'ainsi les divers aménagements que C. T. a volontairement fixés, voire scellés ou encastrés, dans le local n° 142 de la société Le Métropole sont légalement devenus par accession la propriété de cette société ;

Que devenus des éléments matériels du local, ils relèvent de la catégorie des immeubles par nature et seraient susceptibles, s'ils constituaient des « plantations », « constructions » ou « ouvrages », d'ouvrir droit à indemnisation au profit du demandeur par application de l'article 449 du Code civil ;

Qu'aux termes des alinéas 1 et 3 de ce texte, en effet :

« *Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger ce tiers à les enlever.*

*Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de la valeur que le fonds a pu recevoir. Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'avait pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions ; mais il aura le choix, 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. »*

Mais attendu qu'en aucun cas les agencements précédemment énumérés, simples travaux d'amélioration et de décoration d'un ouvrage ancien, ne peuvent constituer de tels « plantations », « constructions », ou « ouvrages » ;

Que ces travaux d'agencement et décoration, en ce qu'ils ne constituent pas des ouvrages immobiliers nouveaux par rapport à celui qui existait antérieurement, échappent donc à l'article 449 du Code civil ;

Attendu que C. T. a également soutenu pouvoir être indemnisé par application de la théorie des impenses, c'est-à-dire le principe jurisprudentiel qui veut que le possesseur soit indemnisé des dépenses nécessaires ou simplement utiles qu'il a engagées au profit de l'immeuble dont il est évincé par le propriétaire revendiquant ;

Mais attendu que ce principe jurisprudentiel ne peut être appliqué dans le cas présent, lequel ne concerne pas un possesseur, ce que d'ailleurs, C. T. ne soutient pas avoir été relativement au local considéré ;

Que la solution du litige ne peut donc relever que de l'application de la théorie plus générale de l'enrichissement sans cause ;

Que c'est d'ailleurs implicitement ce qu'invoque le demandeur dans la mesure où c'est en excipant des frais qu'il a engagés et du profit corrélatif qui en est résulté pour le propriétaire du local qu'il demande à être indemnisé ;

Mais attendu, en premier lieu que, si C. T. fait état de l'appauvrissement injuste qu'il aurait subi, il paraît en revanche établi qu'il a pendant quelque temps normalement exploité le local et donc profité de l'aménagement qu'il avait réalisé à grands frais ;

Qu'en deuxième lieu, il est constant que l'action « *de in remverso* » ne peut prospérer lorsque l'appauvrissement litigieux a sa source dans la propre volonté de l'appauvri, autrement dit lorsque c'est dans son intérêt personnel et à ses risques et périls que celui-ci s'est appauvri ;

Que tel est bien le cas de l'espèce dès lors que, malgré la précarité de sa situation liée à l'absence de bail, ce qui pouvait faire obstacle à ce qu'il utilise par la suite les agencements dont s'agit, C. T. a fait divers travaux importants en vue de la création future de son fonds de commerce ;

Que ce faisant, C. T. a pris le risque de s'appauvrir en n'enrichissant que le seul propriétaire du local ;

Que l'enrichissement de la société Le Métropole n'est donc pas sans cause et qu'ainsi C. T. doit être débouté en cette partie de sa demande ;

Attendu que la demande d'indemnisation formée par C. T. concerne également ce que celui-ci appelle des frais d'installation et qui portent sur les travaux suivants :

- protection incendie,
- installation électrique,
- carrelage,
- plomberie ;

Attendu que nonobstant la distinction opérée par le demandeur, le sort de ces diverses installations doit être le même que celui des agencements envisagés plus haut ;

Que ces installations concernent en effet également toutes des immeubles par nature devenus par accession la propriété de la société Le Métropole ;

Que ne constituant pas des « *plantations* », « *constructions* », ou « *ouvrages* » elles ne relèvent pas de l'article 449 du Code civil ;

Que pas plus que les travaux d'agencement énumérés plus haut, elles ne méritent le qualificatif d'impenses et ne peuvent donner lieu à indemnisation au profit de leur installateur dans la mesure où c'est dans son intérêt personnel et à ses risques et périls que celui-ci s'est appauvri en les réalisant et a enrichi corrélativement le propriétaire des locaux ;

Qu'il s'ensuit que C. T. doit également être débouté en cette autre partie de sa demande ;

*B) Sur la demande en restitution d'un trop-versé :*

Attendu que C. T. déclare qu'entre février 1988 et juillet 1992, il a versé en tout à la défenderesse en contrepartie de son occupation la somme de 458 773 francs alors qu'il n'aurait dû verser que 270 000 francs sur la base d'une indemnité mensuelle judiciaire de 5 000 francs ;

Attendu que la société Le Métropole, qui ne discute pas avoir reçu 458 773 francs, critique la méthode de calcul suivie par le demandeur et ajoute qu'en toute hypothèse à l'indemnité mensuelle de 5 000 francs devaient s'ajouter la TVA et les provisions sur charges locatives ;

Attendu, sur ce dernier point, qu'il est constant qu'une indemnité d'occupation n'est que le montant de dommages-intérêts censé réparer l'intégralité du préjudice subi par le propriétaire des locaux occupés par un tiers sans droit ni titre ;

Qu'ainsi, sa nature indemnitaire exclut non seulement qu'on puisse y appliquer une TVA mais également qu'on y ajoute de quelconques charges locatives, et a fortiori des provisions contractuelles sur charges ;

Attendu, s'agissant plus exactement de la méthode de calcul à suivre, qu'il échet de se reporter aux dispositions du jugement de défaut du 6 avril 1989, confirmé sur ce point tant par le Tribunal le 11 avril 1991 que par la Cour d'Appel le 16 juin 1992 ;

Qu'on lit dans le dispositif dudit jugement de 1989 :

*« Condamne C. T. à payer à la société Le Métropole une indemnité mensuelle d'occupation de 5 000 francs pour la période du 1er février 1988 au jour du présent jugement ;*

*Constate qu'en l'état des versements s'élevant à 153 507,21 francs que la société Le Métropole a reçus à ce jour du défendeur, ce dernier n'est redevable d'aucune somme portant sur la période précitée ;*

*Dit que C. T. est redevable à compter du prononcé du présent jugement envers la société Le Métropole d'une indemnité mensuelle d'occupation de 5 000 francs jusqu'à son départ effectif du local qu'il occupe, au paiement de laquelle il est en tant que de besoin condamné ; »*

Attendu qu'il ressort clairement de ces dispositions que c'est depuis le 1er février 1988 jusqu'à la libération des lieux que l'indemnité due par C. T. en contrepartie de son occupation s'élève à 5 000 francs ;

Que s'agissant de la période de février 1988 à la date du jugement du 6 avril 1989, il est également très clair que le Tribunal a seulement jugé, nonobstant ce que soutient la défenderesse, que compte tenu de son règlement de 153 507,21 francs C. T. ne devait plus rien ;

Que, par contre, il n'a pas été jugé que l'éventuel trop-versé d'alors de C. T. devait rester acquis à la société Le Métropole et qu'ainsi les comptes auraient été apurés à cette date ;

Qu'en conséquence, c'est à juste titre que, pour effectuer ses calculs, C. T. remonte au 1er février 1988 et prend en compte l'ensemble des versements effectués depuis cette date, dont les 153 507,21 francs précités ;

Attendu qu'il apparaît ainsi que, de février 1988 à la date de libération des locaux en juillet 1992, C. T. a en tout versé à la défenderesse la somme de 458 773 francs, montant admis par celle-ci, alors que durant cette même période de 54 mois, il aurait dû ne régler que 270 000 francs (soit 5 000 francs x 54) ;

Que le demandeur, recevable en sa demande, a donc par erreur effectivement trop-versé 188 773 francs (soit 458 773 francs - 270 000 francs) et est fondé, par application de l'article 1224 du Code civil, à obtenir répétition de cet indu ;

Que la société Le Métropole doit être en conséquence condamnée à rembourser à C. T. la somme de 188 773 francs, cette société devant être corrélativement déboutée en sa demande en paiement du prétendu solde de 68 061,05 francs ;

Que la somme due par la société Le Métropole doit être assortie des intérêts au taux légal produits depuis le 7 décembre 1992, date de l'assignation valant mise en demeure ;

Qu'à la demande de C. T., et par application de l'article 1009 du Code civil sur l'anatocisme, ces intérêts produiront eux-mêmes des intérêts ;

*C) Sur les demandes de dommages-intérêts :*

Attendu que C. T. qui a succombé en partie importante de sa demande principale ne peut prétendre que la société Le Métropole aurait résisté abusivement à ses réclamations ;

Qu'il doit en conséquence être débouté de sa demande de 100 000 francs de dommages-intérêts ;

Attendu que C. T. a demandé par ailleurs 15 000 francs en indemnisation de frais dits « *irrécupérables* » sur le fondement de l'article 234 du Code de procédure civile ;

Que ce texte toutefois ne fait que renvoyer à l'article 1229 du Code civil et qu'ainsi C. T., débouté de sa demande de dommages-intérêts pour résistance abusive, ne peut qu'être de nouveau débouté de ce chef ;

Que la société Le Métropole doit également être déboutée de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive, cet abus étant d'autant moins caractérisé en l'espèce que le demandeur C. T. a triomphé sur partie de sa demande ;

*D) Sur les dépens :*

Attendu que les parties ont partiellement succombé ;

Qu'il convient en conséquence de faire masse des dépens et de dire qu'ils seront partagés par moitié entre elles ;

**PAR CES MOTIFS,**

Le Tribunal, statuant contradictoirement,

Reçoit C. T. en l'ensemble de ses demandes ;

Au fond le déboute de ses demandes portant sur l'indemnisation de frais d'agencement et d'installation ;

Condamne la société civile immobilière dénommée Le Métropole à lui rembourser la somme de 188 773 francs outre intérêts au taux légal à compter du 7 décembre 1992 ;

Dit que les intérêts produits produiront eux-mêmes des intérêts au taux légal ;

Déboute corrélativement la société Le Métropole de sa demande de paiement de 68 061,05 francs ;

Déboute les parties de leurs demandes principale et reconventionnelle de dommages-intérêts ;

MM. Landwerlin, prés., Serdet, prem. subst. proc. gén. ; Mes Blot, Korczag-Mencarelli, av. déf., Cohen, av. bar. de Nice.