

Cour de cassation (1<sup>ère</sup> chambre)  
2 octobre 2008

**Possession – Restitution des fruits – Bonne foi – Travaux réalisés dans l'immeuble**

En vertu des articles 549 et 550 du Code civil, seul le possesseur de bonne foi peut conserver les fruits de la chose possédée ; dès que le possesseur a connaissance des vices de son titre, sa bonne foi cesse et il est tenu de restituer non seulement les fruits perçus de mauvaise foi mais aussi ceux que le propriétaire aurait perçus si l'indue possession ne l'en avait empêché.

Si des travaux ont été réalisés à l'immeuble par le possesseur, il convient de tenir compte de ces améliorations apportées au bien pour déterminer la valeur locative, base de l'indemnité due pour privation de jouissance, et ce afin d'attribuer ainsi au propriétaire la totalité des fruits qui doivent lui être restitués.

Du 2 octobre 2008, Cass., J.L.M.B., ...

Siég. : M. Cl. Parmentier (prés.), D. Batselé, A. Fettweis et Mmes Ch. Matray (cons.) et M. Regout (rapp.)

Greffier : Mme M.-J. Massart

M.P. : M. Th. Werquin

Plaid. : Mes J. Oosterbosch et F. T'Kint

Obs. : On notera que, par l'arrêt publié ci-dessus, la Cour de cassation décide que le possesseur de mauvaise foi doit restituer tous les fruits perçus indûment par lui, y compris ceux résultant des améliorations qu'il a apportées à l'immeuble ; la Cour ne semble donc pas avoir été séduite par l'idée, invoquée par la défenderesse en cassation, selon laquelle le possesseur de mauvaise foi ne devrait pas restituer la partie des fruits résultant de son industrie personnelle (voy. sur cette question, not. J. Hansenne, *Les biens, Précis*, Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, Liège, 1996, t. I, n° 272 et les références citées par l'auteur).

P.L.