

Dragoș-Nicolae Ene

Doctorant

Faculté du Droit de l'Université de Bucarest, Roumanie

Journées Internationales Malgaches - 2024 - Henri Cas Pratique –

Introduction

Le cas pratique à résoudre consiste à analyser d'un point de vue juridique le conflit dans lequel ils sont impliqués Miora, Ricardo et la société Minagri.

En substance, la situation factuelle tourne autour du bien immobilier acheté par Miora, à propos duquel plusieurs problèmes se posent : La preuve de la propriété foncière – conflit de propriété entre Miora et Ricardo (I) ; L'étendue de la propriété foncière (II) ; La situation de la société Minagri (III).

Plus loin, les questions ci-dessus seront analysés successivement, par référence à la législation roumaine en vigueur.

Dans chaque situation, nous présenterons brièvement les faits et fournirons des explications pour une bonne compréhension des solutions que nous proposons. Le cas échéant, nous ferons des références doctrinales ou jurisprudentielles.

I. La preuve de la propriété foncière – conflit de propriété entre Miora et Ricardo

Après avoir acquis la propriété en vertu d'un titre, Miora a continué à vivre dans une autre localité pendant une longue période.

Lorsqu'elle est retournée dans le village de Kapitand, elle a été confrontée à Ricardo, qui prétendait être le propriétaire du même bien, en invoquant un document écrit signé par lui et Monsieur Enry, la même personne à laquelle Miora avait acquis la propriété.

A. Ricardo a-t-il une chance de l'emporter face à Miora sur la base du document écrit présenté par Ricardo ? Si oui, à quelles conditions ?

À titre de précision, la question en jeu est la comparaison des titres, dans une situation où les deux parties ont acquis la propriété d'un auteur commun. Donc, pour les comparer, premièrement les titres en discussion doit être qualifiés.

Selon l'article 557 alinéa (1) du Code civil, « *Le droit de propriété peut être acquis, conformément à la loi, par convention, par succession légale ou testamentaire, par accession, par usucapion (...)* ». En outre, alinéa (4) du même article prévoit que « (...) *dans le cas d'un bien immobilier, la propriété s'acquiert par l'inscription au registre foncier (...)* ». Ensuite, l'article 888 du Code civil prévoit que « *l'inscription au registre foncier peut être effectuée sur la base de l'acte authentique (...)* » et, enfin, l'article 1.244 du Code civil stipule « (...) *que les accords qui transfèrent ou constituent des droits réels à inscrire au registre foncier doivent être conclus par acte authentique, sous peine de nullité absolue* ».

En particulierisant les règles précédemment exposées, on observe que tant Miora, que Ricardo, ne pouvaient valablement acquérir la propriété du bien immobilier que si l'acte juridique transférant la propriété était conclu en forme authentique.

Or, il ressort des faits que Miora est la seule qui a acquis le droit de propriété par titre (c'est-à-dire par acte authentique), alors que Ricardo a conclu un simple acte écrit avec Enry.

Par conséquent, en ce qui concerne l'acte juridique par lequel Ricardo a acquis le bien, la loi Roumaine prévoit la sanction de la nullité absolue. Selon l'article 1.254 alinéa (1) du Code civil, « *un contrat absolument nul (...) est réputé n'avoir jamais été conclu* ».

Ainsi, dans la comparaison des titres entre Miora et Ricardo, il ne s'agit pas de comparer deux titres valides afin de déterminer lequel a la plus grande force probante, mais, au contraire, il s'agit de comparer un titre valide (celui de Miora) avec un titre nul (celui de Ricardo).

Dans ces conditions, Ricardo ne pourra pas obtenir gain de cause dans le conflit avec Miora sur la preuve de la propriété.

De plus, le fait que plusieurs témoins étaient présents au moment de la signature de l'acte écrit entre Ricardo et Enry ne conduit pas à une autre solution.

Dans cette perspective, selon l'article 309 alinéa (3) du Code de procédure civile, si la loi exige la forme écrite pour la validité d'un acte juridique, celui-ci ne peut être prouvé par des témoins. *A fortiori*, lorsque la loi exige la forme authentique, c'est-à-dire une condition plus rigoureuse que la forme écrite, moins l'acte pourra être prouvé par témoins.

B. L'absence prolongée de Miora sur les lieux pourrait-elle permettre à Ricardo de l'emporter ? Si oui, à quelles conditions ?

Cette fois, la question porte sur les effets juridiques de l'absence de Miora, pendant une longue période, de l'endroit où se trouve le bien.

D'emblée, il convient de préciser que l'absence de Miora, la véritable propriétaire, c'est-à-dire sa passivité dans l'exercice des attributs de la propriété, n'a pas en soi de connotation juridique. En effet, selon l'article 562 alinéa (1) du Code civil, le droit de propriété ne s'éteint pas par non-usage. Toutefois, la dernière phrase du même article prévoit que le droit de propriété peut être acquis par autrui par la prescription acquisitive (usucapion).

Ainsi, ce que Ricardo peut invoquer, par rapport à l'absence de Miora, c'est qu'il a acquis le droit de propriété par usucapion. Pour que l'usucapion soit conceptuellement possible, en même temps que la passivité de Miora, Ricardo doit exercer la possession du bien et se comporter à son égard comme un véritable propriétaire. Bien entendu, sa défense sera couronnée de succès si toutes les autres conditions prévues par la loi sont remplies.

Étant donné que la loi applicable au régime juridique de l'usucapion est déterminée en fonction du moment où commence la possession du bien, on appréciera, en outre, pour des raisons didactiques, que Ricardo a commencé à posséder le bien après l'entrée en vigueur du nouveau Code civil, c'est-à-dire après le 1er octobre 2011.

Le nouveau Code civil Roumain distingue deux types d'usucapion - l'usucapion tabulaire (1) et l'usucapion extra-tabulaire (2). Dans ce qui suit, nous nous référerons aux conditions spécifiques de chaque type d'usucapion, afin d'analyser si Ricardo a pu acquérir le droit de propriété par usucapion.

1. L'usucapion tabulaire (article 931 du Code civil)

Selon l'article 931 du Code civil, « *Les droits d'une personne inscrite au registre foncier comme propriétaire d'un immeuble ou titulaire d'un autre droit réel sans motif légitime ne peuvent plus être contestés lorsque la personne inscrite de bonne foi a possédé l'immeuble pendant 5 ans à compter de l'enregistrement de la demande d'inscription, si sa possession a été utile.* »

Sur la base des dispositions légales citées, on observe que l'usucapion tabulaire n'est pas seulement liée à l'exercice de la possession *de facto*, mais exige, entre autres, que la personne qui l'invoque (Ricardo), soit inscrite au registre foncier sans motif légitime. Cela signifie, par hypothèse, que nous nous référons à une propriété pour laquelle des travaux cadastraux et des formalités de registre foncier ont été effectués.

En doctrine, il a été considéré que le sens de l'expression *sans motif légitime* se réfère généralement à l'acquisition d'un bien auprès du véritable propriétaire (*verus dominus*), mais par le biais d'un titre affecté d'une cause de nullité absolue¹.

Si l'on considère que Ricardo a effectué les formalités cadastrales et qu'il a été inscrit comme propriétaire sur la base de l'acte écrit par lequel il a acquis la propriété d'Enry, la condition de l'absence de cause légitime est remplie. En effet, comme expliqué ci-dessus, le titre de Ricardo ne peut pas être une cause légitime, puisqu'il est frappé de nullité absolue pour défaut de forme authentique.

En outre, les effets de l'usucapion tabulaire sont conditionnés par une possession d'au moins 5 ans, qui est utile et de bonne foi.

La possession de Ricardo est utile dans la mesure où on n'est affectée d'aucun des vices prévus à l'article 922 du Code civil : « *une possession discontinue, troublée ou clandestine n'est pas utile* ». Compte tenu des faits de la cause, la condition de l'utilité de la possession est remplie, à défaut pour Miora d'avoir invoqué et prouvé un vice de possession, car il existe en faveur de Ricardo une présomption relative d'utilité de la possession, selon l'article 922 alinéa (2) dernière phrase.

La bonne foi, qui, selon l'article 931 alinéa (2) du Code civil, s'apprécie au moment de l'entrée en possession et au moment de l'enregistrement de la demande d'inscription au registre foncier, implique que Ricardo ne savait pas qu'en réalité son titre n'est pas valide. En d'autres termes, Ricardo doit avoir une fausse représentation subjective, croyant que l'enregistrement du droit en sa faveur a été fait sur la base d'une cause légitime.

Cependant, dans la situation de Ricardo, il ne pouvait pas prétendre avec succès qu'il avait exercé la possession de bonne foi. La nullité du titre de Ricardo résulte de l'absence de forme authentique. Ricardo ne peut pas affirmer qu'il ne savait pas que l'acte qui transfère la propriété d'un bien immobilier doit être conclu en la forme authentique, car cela reviendrait à invoquer l'ignorance de la loi, ce qui serait contraire aux principes « *nemo censetur ignorare legem* » ; « *ignorantia juris non excusat* ».

En conclusion, même si les formalités cadastrales avaient été accomplies dans ce cas, et que Ricardo avait été enregistré comme propriétaire sur la base d'un document écrit absolument nul (donc sans raison valable) et qu'il avait possédé le bien pendant 5 ans par possession utile, l'effet acquisitif de l'usucapion n'aurait pas pu se produire, car Ricardo n'aurait pas pu invoquer avec succès la réalisation de la dernière condition, à savoir la bonne foi.

¹ À cet égard, voir : V. Stoica, *Droit civil. Droits réels principaux*, éd. 4, C. H. Beck, Bucarest, 2021, pp. 390-391.

2. L'usucapion extra-tabulaire (article 930 du Code civil)

Sur la base des conclusions ci-dessus, même si Ricardo ne peut pas prouver sa bonne foi, il pourrait bénéficier des effets plus faciles à obtenir de l'usucapion extra-tabulaire.

A titre préliminaire, il convient de noter que la seule hypothèse de travail pour l'analyse de l'usucapion extra-tabulaire, dans le cas présent, est celle dans laquelle la propriété n'a été inscrite dans aucun registre foncier (article 930 alinéa (1) point c) du Code civil).

Ainsi, dans l'hypothèse analysée, l'usucapion extra-tabulaire n'est conditionnée qu'à l'exercice d'une possession utile pendant au moins 10 ans. En ce qui concerne ce mode d'acquisition de la propriété, qui est fortement lié à la possession *de facto*, le législateur n'a pas prévu la condition de bonne foi.

En ce qui concerne la condition de possession utile, elle est remplie en l'espèce, puisque Ricardo bénéficie de la présomption d'utilité et que rien n'indique que cette présomption pourrait être renversée par Miora.

Relatif à la manière dont Ricardo exerce la possession, le fait que Minagri soit la société qui utilise effectivement le bien n'est pas de nature à affecter l'utilité de la possession. Ainsi, puisque la société n'utilise le bien que sur la base de l'accord donné par Ricardo, elle n'est pas un possesseur du bien (ce qui répond aux éléments *animus* et *corpus* de la possession). Même dans ces conditions, Ricardo est le possesseur du bien, exerçant l'élément *animus* (sa croyance qu'il agit comme un véritable propriétaire) et, par l'intermédiaire de Minagri, l'élément *corpus* (*corpore alieno*²).

En effet, ce qui importe pour Ricardo, c'est que pendant 10 ans il se comporte comme un véritable propriétaire du bien, et que Miora soit passive pendant toute cette période. Ainsi, l'usucapion a une double signification : un moyen d'acquisition de la propriété pour Ricardo et une sanction pour le véritable propriétaire non-diligent, Miora.

Après l'expiration du délai de 10 ans, qui commence à courir à partir de la date d'entrée en possession du bien par Ricardo, son droit d'invoquer l'usucapion naîtra. L'effet acquisitif ne se produira qu'après une décision dans laquelle l'instance constate que les conditions de l'usucapion sont remplies. La date d'acquisition du droit de propriété sera, en règle générale, la date quand la demande en justice a été introduite, selon l'article 82 alinéa (1) du Loi n° 71/2011 relative à l'application du code civil.

II. L'étendue de la propriété foncière

Selon les faits, lorsque Miora est arrivée sur le site, elle a constaté qu'il était occupé par une société commerciale, Minagri, active dans le domaine de l'exploitation minière.

Dans ce contexte, l'accent est mis sur l'étendue des droits de propriété et, plus précisément, sur les droits que le propriétaire peut exercer sur les ressources présentes en sous-sol.

C'est pourquoi on continue à analyser les questions suivantes :

Le droit de propriété de Miora ou de Ricardo s'étend-il, en principe, aux ressources présentes en sous-sol ? Une dérogation à ce principe est-elle envisageable et sous quelle forme ?

La règle en matière est celle prévue par l'article 559 alinéa (1), selon laquelle « *La propriété du sol s'étend également au sous-sol et à l'espace au-dessus du sol, en respectant les limites légales.* »

² À cet égard, voir : V. Stoica, *op. cit.*, p. 66.

C'est pourquoi l'alinéa (2) du même article stipule que « *Le propriétaire peut faire, au-dessus et au-dessous du sol, toutes les constructions, plantations et ouvrages qu'il juge convenables, sauf les exceptions prévues par la loi, et en retirer tous les avantages qu'ils produisent. Il est tenu de respecter, dans les conditions et limites déterminées par la loi, les droits des tiers sur les ressources minérales du sous-sol, les sources et eaux souterraines, les ouvrages et installations souterraines et similaires.* »

A partir de l'architecture des textes indiqués, il est facile à constater que le législateur a voulu, en règle générale, que le droit de propriété s'étende, d'un point de vue matériel, au sous-sol, ce qui signifie que le propriétaire a le droit d'effectuer tous les travaux en vue d'exploiter les ressources du sous-sol.

Cependant, on a été constaté par la doctrine³ que la règle exprimée reste un desideratum théorique, puisque de nombreuses exceptions identifiées dans la législation en vigueur, qui constituent de véritables limites matérielles à l'exercice du droit de propriété privée.

Ainsi, selon l'article 136 de la Constitution Roumaine, « *la richesse d'intérêt public du sous-sol (...) est l'objet exclusif de la propriété publique* », disposition légale réitérée dans l'article 859 alinéa (1) du Code civil. Par conséquent, si le sous-sol contient des ressources considérées comme des richesses d'intérêt public (*e. g.* ressources pétrolières, ressources de gaz naturel), le droit de propriété privée est matériellement limité à leur égard.

Une autre limitation du droit de propriété sur le sous-sol est prévue par l'article 44 alinéa (5) de la Constitution Roumaine, selon lequel « *pour des travaux d'intérêt général, l'autorité publique peut utiliser le sous-sol de toute propriété immobilière, avec l'obligation d'indemniser le propriétaire pour les dommages causés au sol, aux plantations ou aux constructions, ainsi que pour les autres dommages imputables à l'autorité* ». Bien que dans ce cas il ne s'agit pas d'une limite matérielle au droit de propriété, parce que le droit continue à s'étendre sur le sous-sol, le propriétaire perd au moins la prérogative de l'utiliser le bien, en faveur de l'autorité publique qui doit réaliser un travail d'intérêt général.

D'autre part, l'article 621 du Code civil régit un droit de passage administratif, en vertu duquel le propriétaire est tenu de permettre le passage dans le sous-sol pour les réseaux de construction desservant le terrain voisin, tels que les conduites d'eau, les conduites de gaz, les égouts, les câbles électriques ou autres, lorsque le passage par d'autres endroits serait impossible, dangereux ou très coûteux.

Par conséquent, sauf exceptions mentionnées ci-dessus, le propriétaire du terrain, en ce cas Miora ou Ricardo, sera également le propriétaire des ressources du sous-sol, en application de la règle générale.

III. La situation de la société Minagri

Dans l'hypothèse où Miora est reconnue comme propriétaire du bien, on est inévitable qu'une série de relations juridiques s'établissent entre elle et la société Minagri, qui occupait le terrain avec l'accord de Ricardo, croyant qu'il en est le véritable propriétaire.

Il faut rappeler que, en outre, la société Minagri a agrandi les lieux par l'adjonction d'un important volume servant de hangar.

Dans ces circonstances, il convient d'examiner si la société Minagri peut continuer à utiliser le terrain. Si oui, à quelles conditions ? (A) Si non, quel est le sort du hangar que la société Minagri a construit ? (B)

³ À cet égard, voir : V. Stoica, *op. cit.*, p. 133.

A. La société Minagri peut-elle continuer à utiliser le terrain ? Dans quelles conditions ?

Comme Miora est propriétaire du terrain, cela signifie que Minagri ne pouvait pas continuer à utiliser le terrain dans le cadre de l'accord précédemment fourni par Ricardo.

Une première façon pour Minagri de continuer à utiliser le bien serait un accord avec Miora, le véritable propriétaire, mais cette hypothèse ne sera pas analysée en détail, car elle suppose un accord de volonté entre les deux parties, et le présent cas ne contient pas d'éléments sur les perspectives d'un tel accord.

Cependant, on ne peut pas ignorer le fait que Minagri a opéré sur le terrain pendant longtemps et qu'elle a fait des investissements dans la propriété, en se basant sur la croyance que Ricardo en était le propriétaire. Ainsi, un élément principal que l'on peut extraire du comportement de Minagri est qu'elle a agi de bonne foi, se trompant sur la personne du véritable propriétaire.

Par rapport à cette situation, l'utilisation du terrain par Minagri pendant une longue période et la construction du hangar sur le terrain pourraient produire certains effets juridiques en termes de droits réels, dans la mesure où d'autres conditions prévues par la loi sont remplies. Cela pourrait soulever la question de l'acquisition d'un démembrement du droit de propriété par usucapion⁴ - soit un droit d'usufruit (a), soit un droit de superficie (b).

L'acquisition par usucapion, tabulaire ou extra-tabulaire, d'autres droits réels principaux que le droit de propriété est expressément prévue par les dispositions des articles 930 et 931 du Code civil. En outre, en matière d'usufruit, selon l'article 704 alinéa (1) du Code civil, on peut être constituée par un acte juridique ou par usucapion ; et en matière de superficie, selon l'article 693 alinéa (2) du Code civil, on s'acquiert en vertu d'un acte juridique, ainsi que par usucapion.

Le critère permettant de distinguer si l'objet de l'acquisition par usucapion est le droit de propriété lui-même ou un autre droit réel principal est l'architecture de la possession *de facto*, qui constitue l'élément central de l'usucapion. Plus précisément, il s'agit de la configuration de l'élément *animus* de la possession *de facto* et de la manifestation extérieure des pouvoirs que le possesseur exerce sur le bien⁵.

En ce qui concerne les autres conditions de l'usucapion, elles ont déjà été présentées ci-dessus, de sorte que l'analyse qui y est faite de l'usucapion tabulaire et extra-tabulaire s'applique *mutatis mutandis*.

a) En particulier, si l'accord d'utilisation du terrain que la société avait conclu avec Ricardo était en fait un acte par lequel la société se voyait accorder un **droit d'usufruit** (pour utiliser le terrain et en exploiter ses fruits, c'est-à-dire les ressources du sous-sol) cela signifie que Minagri a agi en tant qu'usufruitier sur le bien. Bien entendu, l'usucapion que la société pourrait invoquer serait l'usucapion extra-tabulaire si le bien n'était pas inscrit au registre foncier, ou l'usucapion tabulaire si le bien était inscrit au registre foncier et que l'acte constitutif de l'usufruit était, à son tour, conclu sous forme authentique et noté dans le registre foncier.

En ce qui concerne la durée de cet usufruit, l'article 708 alinéa (2) du Code civil prévoit que « *L'usufruit constitué en faveur d'une personne morale peut avoir une durée maximale de 30*

⁴ À cet égard, voir : I. O. Călinescu, *Acquisition du démembrement du droit de propriété par usucapion. Aspects pratiques concernant leur durée et leur extinction*, La Revue Romaine de Jurisprudence, n° 1/2023, pp. 364-372.

⁵ À cet égard, voir : V. Stoica, *op. cit.*, pp. 58-59. L'auteur explique en détail comment, puisque chaque droit réel principal a un contenu juridique spécifique, sa manifestation extérieure par la possession prendra également une forme spécifique. Ainsi, en analysant cette manifestation extérieure, on peut déduire si le possesseur se comporte avec le bien comme un propriétaire, comme un usufruitier ou comme un superficiaire.

ans. » L'alinéa (3) prévoit que « *Si la durée de l'usufruit n'est pas précisée, il est présumé (...) être constitué pour une durée de 30 ans.* »

Étant donné que l'acquisition de l'usufruit par usucapion implique qu'il n'y a pas eu d'accord entre l'usufruitier et la nue-propriétaire, Miora, et que, par conséquent, aucune durée ne pouvait être stipulée, cela signifie que l'usufruit aura une durée de 30 ans.

b) Dans l'hypothèse de **la superficte**, on considère qu'elle pourrait être acquise par usucapion, dans la mesure où Ricardo aurait permis à la société de construire le hangar sur le terrain, et l'accord aurait supposé que la société soit propriétaire du hangar, et que sur le terrain sous le hangar elle acquiert seulement un droit d'usage⁶.

Selon l'article 694 du Code civil, « *Le droit de superficte peut être constitué pour une durée maximale de 99 ans. À l'expiration de la durée, le droit de superficte peut être renouvelé.* » Dans ce cas, il est présumé aussi que le droit de superficte a été acquis pour la durée maximale.

En conclusion, si Minagri ne peut pas prouver la réalisation des conditions énoncées ci-dessus, concernant l'acquisition par usucapion du droit d'usufruit sur le terrain ou du droit de superficte impliquant la propriété du hangar et l'utilisation du terrain sous le hangar, alors, en l'absence d'un nouvel accord de Miora, le véritable propriétaire, la société ne pourra plus utiliser le bien.

B. Le sort du hangar que la société Minagri a construit sur le terrain

Dans la mesure où Minagri ne pourra pas invoquer avec succès une base sur laquelle continuer à utiliser l'actif, il reste à voir quel sera le statut juridique du hangar construit par Minagri sur le terrain de Miora.

Pour analyser cette question, on part des prémisses suivantes : Minagri a construit sur le terrain d'autrui ; Minagri a agi de bonne foi, se trompant sur la personne du véritable propriétaire, croyant donc, au moment de la construction, qu'elle avait son consentement pour construire.

En ce qui concerne le hangar construit par Minagri, il s'agit d'un travail autonome, selon l'article 578 alinéa (2) du Code civil⁷, et est de nature durable.

Dans ce paradigme, les dispositions en matière de l'accession artificielle immobilière, plus précisément, celles relatives à l'exécution de bonne foi d'un travail autonome à caractère durable sur la propriété d'autrui, sont applicables.

Donc, selon l'article 581 du Code civil, « *Si l'auteur de travaux autonomes de caractère durable sur le bien d'autrui est de bonne foi, le propriétaire du bien a le droit : (a) de demander que l'instance inscrive au registre foncier en tant que propriétaire de ce travail, en reversant à l'auteur de ce travail, à son choix, soit la valeur des matériaux et de l'exécution, soit la plus-value du bien immeuble résultant de ce travail ; (b) de demander que l'auteur de la construction soit obligé d'acheter le bien immobilier à la valeur marchande qu'il aurait eue si la construction n'avait pas été réalisée.* »

En vertu de ces dispositions légales, Miora peut exercer un droit d'option entre l'acquisition de la propriété du hangar en versant une somme d'argent à Minagri, ou la renonciation à son droit de propriété en obligeant Minagri à lui payer le terrain.

Étant donné que Minagri a réalisé les constructions de bonne foi, croyant que le véritable propriétaire l'autorisait à le faire, elle ne peut être obligée de démonter les constructions, ni de verser une indemnité à Miora. En effet, le législateur n'a prévu ces solutions, qui ont également pour fonction

⁶ Selon l'article 693 alinéa (1) du Code civil, « *La superficte est le droit de détenir ou de construire un bâtiment sur le terrain d'autrui (...) sur lequel le superficiaire acquiert un droit d'usage.* »

⁷ Article 578 alinéa (2) du Code civil stipule que : « *Les travaux autonomes sont les constructions, les plantations et tous les autres travaux de nature autonome effectués sur un immeuble.* »

de sanctionner le constructeur, qu'à l'article 582 du Code civil, dont l'application est conditionnée par la mauvaise foi du constructeur.

Conclusions

Enfin, après avoir présenté les arguments en faveur de chacune des solutions proposées ci-dessus, il convient de passer brièvement en revue les réponses, dans un ordre logique :

Dans le conflit sur la preuve de la propriété, seule Miora peut se prévaloir d'un titre valable, puisque l'acte écrit par lequel Ricardo a acquis le bien est frappé de nullité absolue. Donc, il ne s'agit pas d'une véritable comparaison de titres, puisque Ricardo n'a jamais réellement acquis la propriété d'Enry. Seule Miora peut prouver qu'elle est propriétaire du bien.

Après avoir clarifié la question concernant le propriétaire, nous avons conclu que son droit s'étend également au sous-sol, c'est-à-dire aux ressources du sous-sol, à moins que ces ressources puissent être considérées comme des richesses d'intérêt général. De même, l'exploitation du sous-sol peut être effectuée librement par le propriétaire, tant qu'il n'existe pas de servitudes administratives en faveur d'autorités souhaitant réaliser des travaux d'intérêt public ou qu'il n'est pas nécessaire d'établir un droit de passage pour les services d'utilité publique.

Enfin, nous avons souligné que Minagri, en principe, ne pouvait continuer à utiliser le bien qu'avec le consentement de Miora, ou, sur la base d'un droit réel principal - un démembrement du droit de propriété - acquis par usucapion, dans la mesure où elle prouve qu'elle a exercé, de bonne foi, une possession propre à l'usufruit ou à la superficie. Dans le cas contraire, la société ne pourra plus utiliser le terrain et Miora deviendra propriétaire du hangar, en vertu d'une accession immobilière artificielle, avec versement d'une indemnité à Minagri. De même, elle peut obliger la société à acheter le terrain. S'il est établi que Minagri a construit le hangar de mauvaise foi, Miora peut lui ordonner de le démolir et de verser une indemnité.