

### ***3. Droit patrimonial***

Par Céline KUHN, Maître de Conférences à la Faculté de Droit et d'Economie de La Réunion & Co-directrice du Master 2 Droit du Patrimoine-Droit notarial

#### **3.1. DROIT DES BIENS**

##### **3.1.1. Propriété – Notion**

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 28 novembre 2008, RG n°07/01335

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 14 novembre 2008, RG n°07/01229

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 19 décembre 2008, RG n°05/01154

L'arrêt n°07/01335 en date du 28 novembre 2008 de la Cour d'appel de Saint-Denis s'intéresse à la question de l'empiètement. Très classiquement, les juges constatant l'existence d'un empiètement ordonnent la démolition des constructions en cause. En effet, *« Il résulte à suffire des documents produits, alors que la limite des propriétés n'est pas contestable pour résulter d'un procès-verbal de bornage du 31 mai 2001 accepté par M. X, qu'une partie de la construction de celui-ci empiète effectivement sur la propriété de Mme Y. Il s'ensuit que la démolition de la partie de la construction en cause empiétant sur la parcelle de Mme Y. ne peut qu'être ordonnée par la Cour et ce, dans le délai de trois mois de la signification de la présente décision sous astreinte (...) »*.

La même solution se retrouve dans l'arrêt n°07/01229 du 14 novembre 2008 qui concernait également une situation d'empiètement : *« que le jugement entrepris qui n'est pas contesté plus avant et qui a, après une juste analyse des circonstances de la cause et des documents produits et par des motifs pertinents que la Cour adopte, constaté l'empiètement sur la parcelle de Madame X. de deux des constructions édifiées principalement sur sa parcelle par Monsieur Y. et a ordonné en conséquence sous astreinte le délaissement par celui ci du terrain occupé par lui sur la propriété de Madame X. et la démolition à ses frais et par tous moyens des parties d'immeubles empiétant sur la propriété de celle-ci (...), doit être confirmé »*. La protection du droit de propriété commande une telle sanction : la démolition des empiètements est nécessaire, on ne saurait contraindre le propriétaire à une expropriation privée. Comme l'explique très justement l'arrêt n°05/01154 du 19 décembre 2008 : *« Monsieur X. refuse de céder le terrain empiété et réclame la démolition du mur ; (...) [il] ne saurait être contraint de céder une partie, fut-elle réduite de sa propriété ; (...) dès lors que l'empiètement est reconnu, il convient d'ordonner la démolition du mur litigieux et d'ordonner la remise en état des lieux »*.

Toute atteinte à la propriété, par principe, est réparée par le retour au *statut quo ante* comme c'est le cas en matière d'empiètement. La destruction des constructions permet d'obtenir ce résultat qui efface les traces de la violation de propriété.