

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 5  
février 2010, RG numéro 08/01615**

Céline Kuhn

► **To cite this version:**

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 5 février 2010, RG numéro 08/01615. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2010, pp.250-251. hal-02622952

**HAL Id: hal-02622952**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02622952>**

Submitted on 26 May 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

### ***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 – Exclusivité – Empiètement**

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 5 février 2010, RG n°08/01615

Des époux ont pris l'initiative de détruire un mur mitoyen et de le reconstruire. Mais l'assise de cette nouvelle construction étant « *en partie implantée sur la parcelle de* [leur voisin, cela] *constitue une voie de fait lui occasionnant un préjudice certain* ».

La Cour d'Appel dans son arrêt du 5 février 2010 rappelle que : « *Même minime un empiètement constitue une atteinte au droit de propriété et justifie que celui qui le subit puisse exiger le rétablissement dans les droits dont il a été illicitement évincé* ». L'atteinte à la propriété n'est pas tolérable et il n'existe pas de demi-mesure en la matière. Ainsi, le seul constat de l'atteinte permet d'établir l'existence du préjudice. La protection de l'objet de la propriété doit être absolue car l'empiètement réalise une expropriation privée forcée qui ne saurait être validée juridiquement. L'article 545 du Code civil ne dispose-t-il pas que : « *Nul ne saurait être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité* » ?

Toutefois, la sanction retenue par l'arrêt peut étonner. Empiètement rime classiquement avec démolition. Or dans cette espèce, la Cour d'Appel ne prononce pas la démolition du mur alors qu'elle avait été demandée par le propriétaire « victime », confirmant ainsi la sanction des juges de première instance, à savoir le versement de dommages et intérêts : « *Les appelants ne sont pas fondés à contester le montant de l'indemnisation qui a été mise à leur charge et qui constitue une juste réparation des dommages qu'ils ont occasionnés résultant non seulement de l'appropriation de la portion terrain en cause mais également des troubles et incidences que leur initiative a provoqués en contraignant [leur voisin] à agir en justice pour faire valoir ses droits, alors que malgré sa faible emprise, l'empiètement en cause aurait pu justifier la démolition de l'ouvrage illicitement édifié ce qui aurait entraîné pour ses auteurs des conséquences financières plus lourdes que celles résultant des dommages et intérêts alloués* ». L'arrêt relève bien que « *l'empiètement aurait pu justifier la démolition de l'ouvrage illicitement édifié* » mais cantonne la sanction au paiement de dommages et intérêts. Cette solution s'éloigne des canons jurisprudentiels puisque la Cour de cassation, à maintes reprises, a réaffirmé son attachement à la démolition (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 20 mars 2002 : *Bull. civ. III*, n°71 ; RTDCiv. 2002.333, obs. Th. Revet ; dans cette espèce, la construction empiétait seulement de 0,5 centimètre).

L'empiètement n'est pas régi par les dispositions de l'article 555 du Code civil (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 5 décembre 2001 : *Bull. civ. III*, n°147). La situation semble analysée à partir de l'article 545 du Code civil. Aussi, la démolition de la construction litigieuse permet de contrer une expropriation privée et constitue une réparation en nature de l'atteinte subie. Toutefois, le propriétaire peut opter pour une réparation par équivalent s'il le préfère (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 10 novembre 1992 : *Bull. civ. III*, n°292), les textes n'imposant pas la forme de la réparation. En l'espèce, le demandeur avait pourtant bien choisi la démolition.

Cette sanction peut apparaître radicale et cela particulièrement lorsque l'empiètement s'avère peu important. Toutefois, n'est-ce pas le prix de la protection du droit de propriété que de sanctionner en nature le comportement du tiers lorsque cela est possible ? La démolition assure un *statut quo ante* que la réparation par équivalent ne saurait atteindre.

L'arrêt de la Cour d'Appel de Saint-Denis ne reprend pas la Jurisprudence de la Cour de cassation. Les juges dionysiens auraient-ils anticipé la réception de l'Avant-projet de réforme du Droit des biens présenté l'Association Henri Capitant ? Ce texte prône une certaine souplesse en la matière proposant ainsi dans une disposition (article 539 du Code civil issu de l'Avant-projet de réforme) une solution nuancée dans le cas d'un empiètement involontaire et minime : « *Par dérogation aux articles précédents, le propriétaire victime d'un empiètement non intentionnel sur son fonds, ne peut, si celui-ci est inférieur à 0,30 mètres, en exiger la suppression que dans le délai de deux ans de la connaissance de celui-ci sans pouvoir agir plus de dix ans après l'achèvement des travaux.*

*Dans le délai de l'article 2224, commençant à courir à l'expiration de l'action en démolition, le juge peut, à la demande de l'un des propriétaires, transférer la partie du fonds objet de l'empiètement à son bénéficiaire, moyennant une indemnité tenant compte de la valeur du fonds occupé, de la plus value réalisée grâce à l'empiètement et du préjudice qu'il a causé. »*

Wait and see.