



**HAL**  
open science

## Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 4 juin 2010, RG numéro 08/00750

Céline Kuhn

### ► To cite this version:

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 4 juin 2010, RG numéro 08/00750.  
Revue juridique de l'Océan Indien, 2011, 12, pp.185-188. hal-02622984

**HAL Id: hal-02622984**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02622984v1>**

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 – Propriété individuelle - Empiètement**

###### **Empiètement – Droit d’obtenir la démolition– Droit réel**

Cour d’appel de Saint-Denis de La Réunion, 4 juin 2010, Arrêt n°08/00750

Le droit d’obtenir la démolition du mur est un droit réel et non un droit de créance à l’encontre du constructeur du mur.

L’arrêt de la Cour d’appel de Saint-Denis, n°08/00750 en date du 4 juin 2010 s’intéresse à la nature juridique du droit de démolition reconnu au propriétaire subissant un empiètement. En l’espèce, un mur empiète sur la parcelle voisine, le propriétaire du terrain subissant cette situation en demande la démolition. Le propriétaire du terrain profitant de l’empiètement tient à préciser que « ***le constructeur du mur serait (...) le père*** » de l’autre partie, essayant ainsi de s’exonérer d’une éventuelle responsabilité.

La Cour d’appel n’aborde pas la question sous l’angle de la responsabilité civile, elle raisonne à partir de la nature juridique du droit de démolir afin de déterminer le débiteur l’obligation de démolition : « (...) ***il reste que l’empiètement est le fait [du propriétaire du terrain en profitant] et de ses auteurs, et que le droit d’en obtenir la cessation, et donc la démolition du mur, est un droit réel et non créance personnelle contre le constructeur du mur*** ».

Les hypothèses d’empiètement ne sont pas toutes envisagées par le Code civil. Seul le cas de l’empiètement des végétaux est traité à l’article 673, aucun texte ne concerne l’empiètement des constructions. Logiquement, l’on se tourne immédiatement vers l’article 555 du Code civil qui s’intéresse aux constructions édifiées sur le terrain d’autrui : la situation du propriétaire du terrain empiété paraissant similaire à celle du propriétaire d’un terrain subissant une incorporation. Après des hésitations jurisprudentielles, la Cour de cassation retient la non-application de l’article 555 aux hypothèses d’empiètement de constructions préférant fonder sa position sur l’article 545 du Code civil : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n’est pour cause d’utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ». L’empiètement est ainsi analysée comme une expropriation privée qui en soit est intolérable et doit cesser : « ***le propriétaire d’un fonds sur lequel la construction d’un autre propriétaire empiète est fondé à en obtenir la démolition*** (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 10 novembre 2009 : Bull. civ. III, n°248) ».

Si la situation peut être vécue comme une expropriation, mérite-t-elle cette qualification juridique ? Même si la Cour de cassation continue de fonder ses décisions sur l’article 545 du Code civil, cette logique est loin de faire l’unanimité. Pour certains, la construction réalise une

dépossession et est « assimilable à une voie de fait » (R. Libchaber, note sous Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 24 mai 2000 : D. 2000, p. 151). D'autres s'étonnent de la non-application des règles de la responsabilité civile : il y a lieu « d'indemniser (...) le propriétaire du terrain empiété sur le fondement des principes de la responsabilité civile (F. Zenati, RTDCiv. 1993, p. 850) ».

Toutefois, l'idée d'expropriation mérite toute notre attention. La Cour de cassation insiste sur l'existence de « **la construction d'un autre propriétaire** ». Comment la construction édiflée sur le terrain n'appartient pas au propriétaire du terrain ? L'éviction de l'article 555 du Code civil signifie que le fait d'empiéter neutralise le bénéfice de l'accession et permet d'éviter l'embarrassante question de la bonne ou mauvaise foi du constructeur (la réponse déterminant la charge financière de la démolition). Cette neutralisation a pour effet (connu) de mettre en place une situation de propriétés simultanées. En effet, quand on est face à une telle hypothèse, comme c'est le cas par exemple pour les constructions édiflées par le preneur pendant la durée du bail (Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 1<sup>er</sup> décembre 1964 : RTDCiv. 1965, p. 373, obs. Bredin), la Cour de cassation dissocie la propriété portant initialement sur le terrain ; accordant au preneur le temps du contrat de bail un droit réel sur les constructions, qualifié de droit de superficie. Dans le cas d'un empiètement, le contexte apparaît différent. En effet, le preneur, détenteur précaire, a juridiquement le droit de « jouir » du bien. Son droit n'est certes pas réel car il ne dispose que d'une créance à l'égard du bailleur mais cela n'enlève pas le caractère licite de sa possession de la chose ; ce qui n'est pas le cas du propriétaire du terrain empiétant. Malgré ces différences, la Cour de cassation semble reproduire le même schéma et reconnaître le bénéfice d'un droit de superficie « non temporaire » au propriétaire empiétant (lit d'une prescription acquisitive pour l'autre dimension du terrain). Ce n'est pas si étonnant, si l'on s'attache au but recherché : trouver un moyen juridique d'assurer au propriétaire « victime » une réparation qui ne souffre d'aucune discussion. L'expropriation privée est, sans doute, le fondement le plus sûr pour y parvenir : la démolition est à la clé. Qui osera s'opposer à la défense de la propriété privée ?

Le propriétaire du terrain disposerait d'un droit de superficie dont l'acquisition atteint la pleine propriété du maître du terrain empiété perdant sur la bande de terre concernée le monopole des utilités : des propriétés simultanées s'installent. Une expropriation privée est donc réalisée. La logique du raisonnement de la Cour de cassation explique alors son intransigeance et la sévérité de ses décisions en la matière qui sanctionnent tout empiètement quelle que soit son importance même minime soit-il (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 26 juin 1979 : *Bull.civ. III*, n°142 ; et plus récemment, Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 20 mars 2002 : RTDCiv. 2002, p. 333, obs. Revet). On se situe au niveau des principes et en matière de propriété, la demi-mesure ne se conçoit pas. L'atteinte à la propriété existe dès lors que l'empiètement est réalisé : indépendamment de la preuve d'un préjudice subi par le propriétaire du terrain empiété.

Si la référence au droit de superficie permet d'identifier une situation d'expropriation privée, il manque une pièce du puzzle et non des moindres : comment le propriétaire empiétant acquiert ce droit ? Par le simple fait de construire, par l'utilisation de la bande du terrain voisin ? Il est vrai que le droit civil fait toujours primer le possesseur exploitant sur le propriétaire passif... La question demeure. En outre, la reconnaissance d'un tel droit de superficie destiné à être détruit à peine identifié n'est-elle pas vaine ? Elle sert de roue de secours technique au recours à l'article 545 du Code civil. Cette instrumentalisation de la propriété assure la justification d'une politique jurisprudentielle. En effet, l'essentiel pour la Cour de cassation était d'inscrire cette question sur le terrain réel tout en évitant les règles de l'article 555 du Code civil.

L'action en démolition qui assure la cessation de la situation illicite, est une action réelle et la Cour d'appel ne fait que le rappeler. Cette action permet d'obtenir un retour au *statu quo ante* et de mettre fin à l'intrusion tant juridique que factuelle réalisée par l'empiètement. Ainsi, ce droit d'obtenir la démolition participe du droit de propriété car il en assure la protection. Comme le fait et le droit sont intimement liés, la démolition permet au propriétaire « victime » de retrouver non seulement l'intégrité de l'assiette de sa propriété mais aussi l'intégrité de sa propriété.

Il ne s'agit pas d'une réparation en nature procédant de l'engagement de la responsabilité du constructeur. Le propriétaire actuel du terrain empiété n'a pas de créance personnelle contre lui, en tous les cas, sa créance ne trouve pas son origine dans une faute civile commise par ce dernier qu'il devrait réparer en application des règles de l'article 1382 du Code civil. On se situe plus dans l'idée d'une sanction réelle d'une obligation de ne pas faire qui aurait été violée. En effet, la démolition fait penser à la règle présentée à l'article 1143 du Code civil : « (...) le créancier (d'une obligation de ne pas faire) a le droit de demander que ce qui aurait été fait par contravention à l'engagement soit détruit (...) ». On ne peut construire que sur son terrain et la qualité de propriétaire donne des pouvoirs sur un bien déterminé. Le lien de propriété qui assure à son titulaire le monopole de l'exploitation de la chose, doit par définition, être exclusif et est juridiquement protégé contre toutes les immixtions des tiers. Planiol faisait référence à une obligation passive universelle pour expliquer que la propriété des uns lie la liberté des autres. La notion de propriété s'impose aux tiers et leur interdit certains comportements comme le fait de construire sur un terrain qui ne vous appartient pas. Cette dimension obligationnelle est nécessaire au respect de l'exclusivité et à l'existence même de l'idée de propriété individuelle.

La solution de droit de la Cour d'appel insiste sur la nature réelle du droit d'obtenir la démolition et en tire des conséquences quant à son régime juridique. Ainsi, la créance de démolition naît dans le patrimoine du propriétaire du terrain subissant l'empiètement, il dispose de ce droit *ès qualités*. S'agissant du débiteur, l'arrêt précise que « ***l'empiètement est le fait [du propriétaire actuel] et de ses auteurs*** ». La référence à ces « auteurs » ne vise pas ses ascendants mais les précédents maîtres du terrain : il y aurait un héritage réel. La Cour de cassation en a déjà tiré les conséquences en précisant que l'action en destruction du propriétaire du fonds empiété peut à son choix s'exercer tant contre l'auteur de l'empiètement même s'il n'est plus propriétaire (Cass. 3ème civ., 28 juin 2006 : Bull.civ. III, n°163), qu'à l'encontre du propriétaire actuel du fonds injustement agrandi (Cass. 3ème civ., 7 novembre 1978 : Bull.civ.III, n°336 ; Cass. 3ème civ., 14 décembre 2005 : Bull.civ. III, n°248). Cette alternative est assez étonnante et ne correspond qu'imparfaitement à la notion d'obligation réelle : le débiteur réel étant en principe celui qui a la qualité de propriétaire actuel du terrain. Cette option semble s'inspirer de la Jurisprudence en matière de troubles du voisinage qui reconnaît à la victime, la possibilité de s'adresser à l'auteur du trouble voire au propriétaire même si ce dernier n'est pas l'auteur du trouble, les spectres de la responsabilité civile ne sont pas loin...

Quelle est la nature juridique du droit d'obtenir la démolition : est-il un droit réel *sui generis* ou participe-t-il du droit de propriété ? La tentation du *sui generis* est toujours grande ainsi que celle de tordre le cou à la prétendue règle du *numerus clausus* des droits réels. Néanmoins, dans le cas du droit d'obtenir la démolition, sa proximité avec la propriété nous

amène à retenir qu'il en est une émanation. Il est une identification d'une des prérogatives du propriétaire, à savoir, le pouvoir de protéger l'assiette de son droit : toute atteinte physique portée à l'objet retentit sur le lien juridique et risque de le modifier voire de l'altérer. C'est le cas de l'empiètement. Par conséquent, le fondement de l'action en démolition ne devrait-il pas être tout simplement l'article 544 du Code civil (Ch. Caron, note sous Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 20 mars 2002 : D. 2002, p. 2076) ?

Le régime de l'action en démolition témoigne de cette réalité juridique. L'arrêt de la Troisième chambre civile de la Cour de cassation du 5 juin 2002 (*Bull.civ. III*, n°129) casse l'arrêt de la Cour d'appel qui avait déclaré l'action en démolition prescrite et précise que : « **la propriété ne se perdant pas par le non-usage, l'action en revendication n'est pas susceptible de prescription extinctive** ». L'action en démolition peut effectivement rappeler l'action en revendication puisqu'elle permet au propriétaire victime de retrouver une propriété pleine et entière sur l'intégralité de son bien immobilier et de contrer une éventuelle prescription acquisitive. Toutefois, les choses ne sont pas si simples et tranchées puisque la même année, la Troisième chambre civile adopte dans un arrêt du 20 novembre 2002 une position différente, retenant que : « **l'action en démolition d'un équipement empiétant sur une partie privative est une action réelle** » se prescrivant par un délai de trente ans (*Bull.civ. III*, n°232)...

L'empiètement et le droit d'obtenir la démolition du mur empiétant n'ont pas fini de livrer tous leurs secrets.