



**HAL**  
open science

## Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 1<sup>er</sup> juin 2012, RG numéro 11/00509

Céline Kuhn

### ► To cite this version:

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 1<sup>er</sup> juin 2012, RG numéro 11/00509. Revue juridique de l'Océan Indien, 2013, 17, pp.188-190. hal-02732821

**HAL Id: hal-02732821**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02732821>**

Submitted on 2 Jun 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***

---

Chronique dirigée par **Céline KUHN**, Maître de conférences à l'Université de La Réunion

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

##### **3.1.2. Propriété collective : Indivision**

###### **Empiètement – Action en démolition**

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 1<sup>er</sup> juin 2012, RG n° 11/00509

La Cour d'appel de Saint-Denis dans un arrêt rendu le 1er juin 2012 a été confrontée à un problème d'empiètement sur bien indivis. En l'espèce Monsieur et Madame X durant leur mariage ont acquis un terrain, voisin du terrain du frère de l'épouse. Ce dernier a édifié une construction sur sa parcelle qui empiète sur celle du couple X. Le divorce des époux X est prononcé et s'est ouverte la période de l'indivision postcommunautaire durant laquelle les règles de l'indivision s'appliquent. Monsieur X désire faire cesser cet empiètement à l'inverse de son ex-femme qui ne le souhaite pas. Aussi, il agit seul en justice afin d'obtenir la démolition de la partie de la construction qui se situe sur leur terrain indivis.

Le Tribunal de Grande Instance de Saint-Pierre, suite à une expertise constatant l'empiètement, a « *au visa des dispositions de l'article 815-2 du Code civil dans sa rédaction antérieure à la date d'entrée en vigueur de la loi du 23 juin 2006 applicables en l'espèce, constaté que la parcelle indivise entre Monsieur X et son ex-épouse n'était menacée d'aucun péril imminent et qu'en conséquence Monsieur X ne pouvait diligenter seul l'action en revendication et démolition, [et] a donc dit que son action était irrecevable Monsieur X n'ayant pas qualité pour agir* ».

Ce dernier interjette appel demandant « *à la cour d'infirmier le jugement entrepris en toutes ses dispositions et, statuant à nouveau, de le dire recevable en son action et, au visa du rapport d'expertise constatant l'empiètement, d'ordonner sous astreinte la démolition des ouvrages se situant sur sa propriété (...)* ».

Les coindivisaires sont propriétaires ensemble d'un même bien voire d'un même ensemble de biens. Aussi, pendant très longtemps, le régime de l'indivision a été marqué par l'unanimité : il fallait l'accord de tous pour prendre une décision sur le bien indivis. L'unanimité permet certes de respecter la qualité de propriétaire de chacun, mais en pratique conduisait souvent à la paralysie de la gestion. Afin de débloquent certaines situations et de faciliter l'administration de l'indivision, le législateur a modifié les règles de majorité applicable. La loi du 23 juin 2006 de réforme des successions comporte des dispositions relatives à l'indivision assouplissant les modalités de gestion en retenant une majorité des 2/3 pour les actes d'administration et pour certains actes de disposition. La loi du 12 mai 2009 finit par parachever cette entreprise en introduisant une

procédure spécifique à l'article 815-5-1 du Code civil en matière d'aliénation de biens indivis.

Le législateur s'est donc attaqué au régime de l'indivision, modifiant sensiblement le droit antérieur sauf en ce qui concerne les actes conservatoires lesquels compte tenu de leur objectif de protection du patrimoine indivis, connaissent un régime dérogatoire : un coindivisaire seul peut valablement réaliser un acte conservatoire. L'alinéa premier de l'article 815-2 du Code civil ne dit pas autre chose : « *Tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence* ».

Par conséquent, une action en démolition du fait d'un empiètement est-elle une mesure conservatoire ? Telle est la question qui a été posée à la Cour d'appel de Saint-Denis.

La qualité pour agir de Monsieur X dépend de cette qualification. En effet, si la démolition constitue une mesure conservatoire, il peut agir seul ; dans le cas contraire, il faut l'accord de son ex-épouse, ce qui apparaît compromis. La résistance voire la réticence de cette dernière peut s'expliquer par le fait que le constructeur qui a empiété sur le terrain soit son frère et l'on comprend alors la démarche de Monsieur X qui craignait pour l'*intégrité* du patrimoine indivis.

Le texte applicable à la cause est l'article 815-2 du Code civil dans sa rédaction antérieure à la loi du 23 juin 2006, « *Tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis* ». La jurisprudence demandait pour justifier que l'action en justice puisse être exercée par un indivisaire seul, l'existence d'un péril imminent (Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 25 janvier 1983 : « *Les mesures nécessaires à la conservation de l chose indivise, que l'article 815-2 du Code civil permet à tout indivisaire de prendre seul, s'entendent des actes matériels ou juridiques ayant pour objet de soustraire le bien indivis à un péril imminent sans compromettre sérieusement le droit des indivisaires* », Bull.civ. III, n° 24).

Aussi, le Tribunal de Grande Instance et la Cour d'appel essaient de caractériser l'existence ou non d'un péril imminent pour le terrain indivis. Les deux juridictions du fond ont estimé qu'il n'y avait pas de péril imminent sur le bien indivis qui aurait pu justifier une mesure conservatoire. La démolition n'apparaît pas indispensable, car « *il y a lieu pour la cour de considérer que la reconnaissance de l'empiètement avéré et non contesté et reconnu par le premier juge comme par la cour de sorte qu'elle ne pourra plus être remise en cause suffit à assurer la conservation de l'immeuble et à garantir les droits indivis de Monsieur X sur l'immeuble en cause.*

*Qu'il n'y a pas lieu en effet en l'état à ordonner la démolition sollicitée, cet acte n'étant pas utile à ce jour à la conservation de la chose dans la mesure*

*ou Monsieur X et son ex-épouse sont propriétaires d'un autre immeuble et où Madame pourra, dans le cadre du partage, se voir attribuer l'immeuble en cause et qu'elle n'exercerait pas alors cette prérogative ».*

La Cour d'appel considère que le fait que l'empiètement soit établi et non contesté permet de garantir les droits indivis sur le bien sans qu'il soit nécessaire de procéder à la démolition de la construction irrégulière. La solution peut apparaître étonnante puisqu'en droit français, empiètement rime avec démolition. Pourtant la Cour d'appel préfère une solution moins radicale : tout en reconnaissant immédiatement l'existence d'un droit à détruire (du fait de l'empiètement), elle en décale dans le temps les effets puisque son éventuel exercice dépendra de l'issue du partage. Pour l'instant, le bien est la propriété indivise des deux ex-époux. Au terme du partage, en fonction de celui qui aura obtenu le terrain dans son lot, l'action en démolition pourra à ce moment-là être introduite par le propriétaire exclusif.

En outre, est regardé le contenu du patrimoine indivis puisque la Cour d'appel précise que Monsieur X pourra se voir attribuer un autre immeuble que celui subissant l'empiètement. Toutefois, en droit, la solution devrait être la même qu'il y ait un autre bien ou pas dans la masse indivise. Cette donnée ne devra pas entrer en ligne de compte, elle ne sert pas à déterminer l'existence d'un péril imminent. Cette notion est généralement caractérisée en Jurisprudence soit par un risque de destruction du bien indivis du fait de l'empiètement, soit par la menace que peut constituer le mécanisme de la prescription acquisitive. Ces deux situations ne sont pas évoquées en l'espèce.