

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 21 décembre 2017

N° de pourvoi: 16-25.406

ECLI:FR:CCASS:2017:C301360

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 3 novembre 2015), que M. X..., propriétaire d'une parcelle, a assigné M. Y... et Mme Z..., propriétaires de la parcelle contiguë, en démolition de la partie d'un bâtiment et de murs de clôture édifiés par ceux-ci et empiétant sur son fonds ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. Y... et Mme Z... font grief à l'arrêt d'accueillir la demande alors, selon le moyen :

1°/ qu'il appartient au juge d'apprécier la proportionnalité d'une sanction en ayant égard à ses conséquences et aux intérêts et droits en présence ; qu'en condamnant les consorts Y...- Z... à démolir toutes constructions qu'ils avaient édifié sur leur parcelle qui empiétaient sur le fonds X... sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si une telle sanction n'était pas disproportionnée eu égard au caractère minime de l'empiètement en cause et à la circonstance que la démolition se rapportait notamment au mur porteur d'une maison d'habitation, quand un dédommagement financier était concevable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 544 et 545 du code civil ;

2°/ que le droit au respect des biens protégé par l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales implique que la démolition d'une construction ne peut être ordonnée que si elle n'est pas manifestement disproportionnée au but légitime poursuivi ; qu'en ordonnant la destruction des constructions réalisées par les consorts Y...- Z... aux motifs inopérants que l'empiètement consistant à ne pas respecter le bien d'autrui, c'était M. X... qui était fondé à se prévaloir de cette disposition et non les auteurs de l'empiètement, sans rechercher si la démolition des constructions n'était pas manifestement disproportionnée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention précitée ;

3°/ que nul ne peut user de son droit de propriété de façon abusive ; qu'en condamnant consorts Y...- Z... à la démolition de toute construction empiétant sur le fonds X... sans rechercher, ainsi qu'il lui était demandé, si la persistance de M. X... à solliciter une telle sanction en dépit du caractère très minime de l'empiètement et de l'absence de gêne occasionnée, ne procédait pas d'une malveillance et d'un acharnement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 544 et 545 du code civil ;

4°/ que M. X... avait adopté un comportement fautif en s'abstenant, lors de l'implantation du mur de clôture et du bâtiment, de signaler à aux consorts Y...- Z... éventuel empiètement sur sa parcelle 5072- DO, en attendant que la construction soit achevée pour faire état de cet empiètement et en refusant ensuite toute solution amiable au conflit ; qu'ainsi, ces fautes lui interdisaient de solliciter une démolition disproportionnée à l'empiètement, eu égard notamment au caractère minime de cet empiètement et à la bonne foi des consorts Y...- Z... ; que l'arrêt a donc violé l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction alors applicable, ensemble l'article 545 du même code ;

Mais attendu que tout propriétaire est en droit d'obtenir la démolition d'un ouvrage empiétant sur son fonds, sans que son action puisse donner lieu à faute ou à abus ; que l'auteur de l'empiètement n'est pas fondé à invoquer les dispositions de l'article 1er du Protocole additionnel n° 1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales dès lors que l'ouvrage qu'il a construit méconnaît le droit au respect des biens de la victime de l'empiètement ; que la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches inopérantes, a décidé à bon droit d'ordonner la démolition de la partie du bâtiment et des murs édifiés par M. Y... et Mme Z... et empiétant sur le fonds de M. X... ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Y... et Mme Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. Y... et Mme Z... et les condamne à payer la somme de 3 000 euros à M. X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un décembre deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat aux Conseils, pour Mme Z... et M. Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il a ordonné la démolition de la partie du bâtiment appartenant à monsieur Y... et madame Z... (construction implantée en partie sur la parcelle 4482- DO) empiétant sur le fonds de monsieur X... titré 5072- DO ainsi qu'il est indiqué au rapport d'expertise A... en date du 28 août 2012, d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il a ordonné la démolition des parties de murs de clôture construits par monsieur Y... et madame Z... et empiétant sur le fonds 5072- DO de monsieur X... ainsi qu'il est indiqué au rapport de l'expert A..., d'avoir précisé que l'obligation de démolir faite aux époux Y...- Z... s'applique à toute construction des époux Y...- Z... qui déborde la limite divisoire des fonds X... et Y...- Z... et empiète sur le fonds X..., enfin d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il a dit que ces démolitions s'effectueront à partir du fonds de monsieur X... aux frais de monsieur Y... et madame Z..., le tout sous astreinte d'un montant de 100 euros par jour de retard à compter d'un délai de 30 jours à compter de la signification du jugement ;

Aux motifs propres que bien que les appelants se livrent à de longues considérations à propos des limites de propriété, le principe de l'article 954 du code de procédure civile selon lequel la Cour n'est saisie que des demandes formulées au dispositif des dernières conclusions permet de dire que les appelants ne remettent pas en cause lesdites limites, ni l'empiètement de leurs constructions sur le fonds X... ; Madame Z... et monsieur Y... font valoir à titre principal le caractère limité de l'empiètement au regard de la superficie totale de la propriété de monsieur X... et la disproportion évidente entre l'atteinte portée à sa propriété et les conséquences qu'engendrerait une démolition, ainsi que leur bonne foi ; selon les articles 544 et 545 du code civil, la propriété est le droit de jouir des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements ; 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 ; il n'est pas sérieusement discuté que monsieur Y... et madame Z... ont fait un usage abusif de leur droit de propriété

en faisant en connaissance de cause, déborder leur immeuble et ses accessoires sur un terrain qui ne leur appartient pas ; c'est vainement que les appelants se prévalent de l'article 1 du protocole additionnel à la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales en ce que toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens dès lors que l'empiètement consistant justement à ne pas respecter le bien d'autrui, c'est monsieur X... qui est fondé à se prévaloir de cette disposition et non les auteurs de l'empiètement ; c'est tout aussi vainement que monsieur Y... et madame Z... font valoir l'article 651 du code civil dès lors que ce texte, socle à partir de quoi les servitudes légales sont instituées, est sans rapport avec la problématique du présent litige ; que monsieur X... refuse de céder sa propriété et que monsieur Y... et madame Z... ne peuvent pas l'y contraindre, le juge ne peut pas refuser la démolition des constructions qui empiètent sur le terrain de monsieur X..., quelle que soit l'étendue de l'empiètement et quelles que soient les conséquences pour l'auteur de l'empiètement ; la décision de première instance est confirmée en ce qu'elle a ordonné la démolition de la partie du bâtiment et des clôtures qui empiètent sur la base du rapport de l'expert judiciaire A... et qu'elle a précisé les conditions dans lesquelles la démolition interviendra ; monsieur X... prétend que ses voisins ont poursuivi les constructions après le dépôt du rapport A... et verse au débat le procès-verbal de constat en ce sens de l'huissier S. C... en date du 6 septembre 2013 ; la Cour précisera que l'obligation de démolir s'applique à tout ouvrage construit par les époux Y...- Z... qui déborde de la limite retenue par l'expert judiciaire A... ;

Et aux motifs adoptés que M. X... est propriétaire de la parcelle titrée 5072- DO sur la commune de Koungou ; M. Y... et Mme Z... sont propriétaires sur la même commune d'une parcelle titrée 4482- DO ; ce point n'est pas contesté ; au vu d'un rapport d'expertise en date du 28 août 2012 établi par M. A... géomètre expert désigné dans le cadre d'une procédure de référé, il apparaît sur le plan contenu à l'expertise que les propriétés de M. X..., d'une part et M. Y... et Mme Z..., d'autre part, sont contiguës et divisées selon une ligne courant entre deux points (bornes) dits borne 1 et borne 2 ; les conclusions de l'expert sur ce sujet n'ont pas été contestées ; sur le terrain, comme indiqué dans son rapport, l'expert a constaté que les bornes séparant les propriétés objet du présent litige étaient à leur emplacement d'origine et pouvaient par conséquent servir de ligne de référence pour visualiser la séparation des deux terrains (page 5 du rapport) ; dans ce rapport, figurent deux plans (pages 5 et 6) ; selon le plan page 7, M. Y... et Mme Z... ont élevé un bâtiment et un mur de clôture qui empiètent sur le fonds de M. X... ; cet empiètement se définit au vu du plan en trois parties à savoir-2, 73 m de long (partie gauche de l'empiètement) d'une largeur allant de 0 à 80 cm,-19, 14 m de long (partie droite de l'empiètement) d'une largeur variant de 0 à 74 cm,-11, 03 m (partie centrale de l'empiètement) d'une largeur variant de 74 cm à 80 cm ; les conclusions de l'expert A... n'ont pas été contestées, l'empiètement étant reconnu par les défendeurs mais qualifié par eux de limité ; l'empiètement de M. Y... et Mme Z... sur le fonds de M. X... est donc par conséquent établi ; seul l'empiètement indiqué par l'expert A... sera retenu, les photos et documents présentés par M. X... ne démontrant pas clairement l'existence d'empiètements postérieurs aux conclusions expertales ; il doit être constaté que l'empiètement réalisé par M. Y... et Mme Z... ne peut être assimilé à un débordement limité puisque le rapport de l'expert indique que M. Y... et Mme Z... ont construit sur 11m03 en débordant de 70 à 80 cm en largeur sur la propriété de leur voisin ; au-delà et en droit, la propriété est un droit fondamental de valeur constitutionnelle et il est constant qu'un juge ne peut refuser d'ordonner la démolition des constructions empiétant sur le terrain d'autrui alors même que le constructeur aurait agi de bonne foi, que l'empiètement serait minime et que cet empiètement serait exprimé en surface ou souterrain ; il y a donc lieu d'ordonner la démolition de la partie du bâtiment appartenant à M. Y... et Mme Z...

(construction implantée en partie sur la parcelle 4482- DO) empiétant sur le fonds de monsieur X... titré 5072- DO ainsi qu'il est indiqué au rapport d'expertise A... ; il sera également ordonné la démolition des parties de murs de clôture construits par M. Y... et Mme Z... et empiétant sur le fonds 5072- DO de monsieur X... ainsi qu'il est indiqué au rapport de l'expert A... ; cette démolition s'effectuera à partir du fonds de monsieur X... aux frais de M. Y... et Mme Z... et sous astreinte d'un montant de 100 euros par jour de retard à compter d'un délai de 30 jours à compter de la signification du jugement ;

1°) Alors, d'une part, qu'il appartient au juge d'apprécier la proportionnalité d'une sanction en ayant égard à ses conséquences et aux intérêts et droits en présence ; qu'en condamnant monsieur Y... et madame Z... à démolir toutes constructions qu'ils avaient édifiées sur leur parcelle qui empiétaient sur le fonds X... sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si une telle sanction n'était pas disproportionnée eu égard au caractère minime de l'empiètement en cause et à la circonstance que la démolition se rapportait notamment au mur porteur d'une maison d'habitation, quand un dédommagement financier était concevable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 544 et 545 du code civil ;

2°) Alors, d'autre part, que le droit au respect des biens protégé par l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales implique que la démolition d'une construction ne peut être ordonnée que si elle n'est pas manifestement disproportionnée au but légitime poursuivi ; qu'en ordonnant la destruction des constructions réalisées par monsieur Y... et madame Z... aux motifs inopérants que l'empiètement consistant à ne pas respecter le bien d'autrui, c'était monsieur X... qui était fondé à se prévaloir de cette disposition et non les auteurs de l'empiètement, sans rechercher si la démolition des constructions n'était pas manifestement disproportionnée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention précitée ;

3°) Alors, de troisième part, que nul ne peut user de son droit de propriété de façon abusive ; qu'en condamnant monsieur Y... et madame Z... à la démolition de toute construction empiétant sur le fonds X... sans rechercher, ainsi qu'il lui était demandé, si la persistance de monsieur X... à solliciter une telle sanction en dépit du caractère très minime de l'empiètement et de l'absence de gêne occasionnée, ne procédait pas d'une malveillance et d'un acharnement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 544 et 545 du code civil ;

4°) Alors, en tout état de cause, que monsieur X... avait adopté un comportement fautif en s'abstenant, lors de l'implantation du mur de clôture et du bâtiment, de signaler à monsieur Y... et madame Z... un éventuel empiètement sur sa parcelle 5072- DO, en attendant que la construction soit achevée pour faire état de cet empiètement et en refusant ensuite toute solution amiable au conflit ; qu'ainsi, ces fautes lui interdisaient de solliciter une démolition disproportionnée à l'empiètement, eu égard notamment au caractère minime de cet empiètement et à la bonne foi de monsieur Y... et madame Z... ; que l'arrêt a donc violé l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction alors applicable, ensemble l'article 545 du même code.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, infirmant le jugement, condamné solidairement monsieur Y... et madame Z... à payer à monsieur X... la somme de 6. 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation des conséquences de leur résistance abusive ;

Aux motifs propres que les appelants considèrent qu'ils ont été de bonne foi et que la demande en dommages et intérêts de leur adversaire n'est pas justifiée, notamment parce qu'il aurait attendu que les travaux soient terminés pour agir en justice ; de son côté l'intimé a formé appel incident parce qu'il estime que son préjudice n'a pas été suffisamment réparé par l'allocation de la somme de 4000 euros ; le constat d'huissier de Me B... du 16/ 08/ 2010 établit qu'à cette date la construction des époux Y...- Z... déborde la limite de propriété parfaitement repérable puisque les bornes sont en place et visibles ; monsieur X... a manifesté la difficulté et son désaccord dès le 21/ 10/ 2010 par l'assignation en référé aux fins d'expertise ; préalablement, il se déduit de la pièce 16 (X...) que monsieur X... a avisé le service de l'équipement de l'irrégularité par courrier du 10/ 08/ 2010 pour faire arrêter les travaux, que préalablement il avait avisé par main courante du 19/ 08/ 2010, le maire de Koungou qui a tenté une réunion de conciliation ; monsieur Y... et madame Z... ont été dès cette date informés des protestations de monsieur X... ; l'implantation des bornes définissant la limite de propriété a été vérifiée par l'expert judiciaire, l'empiètement a été constaté et son ampleur définie ; cette expertise qui est contradictoire ne laisse pas de doute sur la transgression de la limite de propriété et monsieur Y... comme madame Z... pouvaient en tirer les conséquences ; la procédure démontre que les appelants ont persisté dans la volonté de construire puis essayé par tous moyens procéduraux de ne pas exécuter la décision de justice, et il n'est pas démontré qu'à ce jour l'empiètement ait cessé ; dans ces circonstances, monsieur Y... et madame Z... ne peuvent pas sérieusement soutenir qu'ils sont de bonne foi ; leur comportement constitue une résistance abusive qui justifie l'allocation à monsieur X... de la somme de 6. 000 euros à titre de dommages et intérêts ; monsieur X... a été contraint d'agir en justice en première instance puis de se défendre en appel ;

Aux motifs éventuellement adoptés que M. X... subit incontestablement un préjudice né de l'occupation illicite de son terrain par M. Y... et Mme Z... puisque les défendeurs en connaissance de cause (rapport d'expertise en date du 28 août 2012) continuent d'empiéter sur son terrain depuis cette date ; la mauvaise foi de M. Y... et Mme Z... est patente en l'espèce ;

Alors que l'exercice d'une action en justice ne peut engager la responsabilité civile de son auteur qu'en cas de faute faisant dégénérer en abus le droit d'agir en justice ; qu'en condamnant monsieur Y... et madame Z... à payer à monsieur X... la somme de 6. 000 euros à titre de dommages et intérêts aux motifs que l'expertise ne laissait pas de doute sur la transgression de la limite de propriété, que monsieur Y... et madame Z... avaient persisté dans la volonté de construire et essayer par tous moyens procéduraux de ne pas exécuter la décision, sans caractériser l'abus de monsieur Y... et de madame Z... dans l'exercice de leur droit fondamental de faire valoir leurs prétentions en justice, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil dans sa rédaction applicable en la cause. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion , du 3 novembre 2015