



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

EMPIÉTEMENT

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 76, 1er novembre 1999

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

EMPIÉTEMENT

Observations : La semelle de fondation de l'immeuble voisin empiétant sur leur fonds de 30 centimètres en longueur et de 40 en largeur, les propriétaires de celui-ci souhaitant réaliser une extension agirent en démolition de la partie empiétant sur leur fonds. Ils furent déboutés par les juges du fond qui prirent soin de relever, d'une part, que l'empiètement ne compromettait pas la réalisation des travaux d'extension projetés et n'était pas de nature à diminuer la valeur du fonds et, d'autre part, que la démolition d'une partie de la semelle de fondation déstabiliserait gravement le pavillon du voisin dont, par ailleurs, la bonne foi était établie. En vain, leur arrêt est cassé par la Haute juridiction pour violation de l'article 545 du Code civil.

La construction empiétant sur le fonds voisin doit être détruite si le propriétaire l'exige.

[Cass. 3ème civ., 24 mars 1999, n° 97-16.856, Époux Kilmann c/ M. Bulgarelli et autres, cassation, CA Aix-en-Provence, 17 mars 1997]

Observations :

La Cour de cassation, saisie à nouveau à propos d'un cas d'empiètement, maintient avec une très grande fermeté sa jurisprudence, récemment rappelée (Cass. 3ème civ., 7 oct. 1997, Dr. & patr. 1999, n° 67, chr. n° 2177), alors que les circonstances de l'espèce invitaient à la clémence : caractère minime et non visible de l'empiètement, absence de préjudice pour le propriétaire du fonds « victime » qui avait même au départ accepté le principe d'une indemnisation, bonne foi du propriétaire du fonds dont la construction empiétait sur le fonds voisin, préjudice important résultant de la démolition d'une partie des fondations de celle-ci. Les juges du fond s'étaient ainsi laissés convaincre d'écarter la sanction de la démolition, comme dans l'affaire précédemment soumise à la Cour de cassation, le 7 octobre 1997. De nouveau, c'est la cassation. La Cour de cassation rappelle les juges du second degré vivement à l'ordre en énonçant que « *l'empiètement sur la propriété d'autrui suffit à caractériser la faute, la bonne foi du constructeur étant indifférente, et que la démolition de la construction reposant sur le fonds voisin doit être ordonnée quand le propriétaire de ce fonds l'exige, quelle que soit l'importance de cet empiètement* ». On ne peut manquer d'être saisi par la rigueur dont fait preuve la Cour de cassation, rigueur qui contraste tant avec les si nombreuses atteintes subies par ailleurs par le droit de propriété.