

TOULOUSE  
CAPITOLE  
Publications



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

*Chronique de droit des biens – Avril 2014*

BEAUSSONIE GUILLAUME  
JEAN SEVERIN

Référence de publication : Jean, Séverin et Beaussonie, Guillaume, « Chronique droit des biens », *Lexbase Hebdo. Edition privée*, n°566, 2014. [Note de jurisprudence]

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications, contacter [portail-publi@ut-capitole.fr](mailto:portail-publi@ut-capitole.fr)

## Chronique de droit des biens – Avril 2014

Au sommaire de cette nouvelle chronique de droit des biens, les rencontres plus ou moins orthodoxes de plusieurs notions caractéristiques de la discipline : expulsion et mesure de restitution (Cass. civ. 3, 5 mars 2014, n° 13-12.540, FS-P+B) ; indivision et prescription (Cass. civ. 1, 5 mars 2014, n° 12-28.348, FS-P+B+I) ; mitoyenneté et empiètement (Cass. civ. 3, 19 février 2014, n° 13-12.107, FS-P+B) ; indivision, financement, acquisition et attribution (Cass. civ. 1, 19 mars 2014, n° 13-14.989, F-P+B) ; propriétaire et servitudes (Cass. civ. 3, 5 février 2014, n° 12-28.701, FS-P+B+R et Cass. civ. 3, 12 mars 2014, n° 12-28.152, FS-P+B).

### I- Expulsion et mesure de restitution

*Le préfet et le juge des référés compétents pour connaître de l'expulsion des occupants d'une construction édifiée sans permis de construire* (Cass. civ. 3, 5 mars 2014, n° 13-12.540, FS-P+B N° Lexbase : A3998MG8)

Le préfet est-il compétent pour solliciter l'expulsion préalable à la démolition d'une construction à usage d'habitation ayant été édifiée sans permis de construire ? Le juge des référés est-il compétent pour statuer sur la demande d'expulsion des occupants de la construction irrégulièrement édifiée ? Si l'on en croit l'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 5 mars 2014, une réponse positive s'impose à ces deux questions.

En l'espèce, un arrêt du 10 février 2006 ordonna la démolition d'une construction à usage d'habitation édifiée sans permis de construire à la suite de la condamnation pénale de son bénéficiaire. Or, ce dernier n'ayant pas procédé à la démolition dans les délais impartis, le préfet l'assigna en référé sur le fondement de l'article L. 480-9 du Code de l'urbanisme (N° Lexbase : L3522HZH) pour obtenir son expulsion ainsi que celle des autres occupants. La cour d'appel de Nîmes, par un arrêt rendu en référé le 13 novembre 2012 (1), ordonna ladite expulsion en considérant d'une part, que l'exécution d'office de travaux aux frais et risques du bénéficiaire des travaux irréguliers faisait naître une créance au profit de l'Etat de sorte que le préfet avait la qualité pour saisir le juge des référés ; d'autre part, que le juge des référés était compétent pour statuer sur l'expulsion du domicile familial litigieux. Le bénéficiaire forma alors un pourvoi en cassation arguant d'une part, que les articles R. 480-4 (N° Lexbase : L8696AC3) et L. 480-9 du Code de l'urbanisme ne prévoient pas une habilitation expresse du préfet à représenter l'Etat devant les juridictions judiciaires et d'autre part, que seul le tribunal de grande instance dispose de la compétence pour ordonner l'expulsion des occupants d'une construction visée par une décision de remise en état des lieux rendue sur le fondement de l'article L. 480-5 du code précité (N° Lexbase : L3518HZC). Les magistrats du Quai de l'Horloge rejetèrent le pourvoi au motif, d'une part, que le préfet était qualifié à solliciter la mesure d'expulsion dans la mesure où l'article R. 480-4 du Code de l'urbanisme le désigne comme l'autorité habilitée à exercer les attributions notamment prévues à l'article L. 480-9 du même code et, d'autre part, que le juge des référés, pouvant prescrire les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent pour faire cesser un trouble manifestement illicite, était alors compétent pour statuer sur la demande d'expulsion.

Si cette décision, bien que semblant justifiée aux yeux du signataire, appelle quelques observations, rappelons au préalable que le fait de construire sans permis de construire constitue un délit incriminé par l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme. En outre, en cas de condamnation, l'article L. 480-5 du même code permet à la juridiction répressive d'ordonner une mesure de restitution consistant, soit à la mise en conformité des lieux ou ouvrages avec les règlements, l'autorisation ou la déclaration en tenant lieu, soit la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur. Bien que la nature juridique de ces mesures de restitution ne soit pas encore définitivement acquise (2), il est en revanche certain que la juridiction répressive, souvent sous astreinte, impartit au bénéficiaire des travaux irréguliers un délai pour l'exécution de l'ordre de démolition (3). Cela étant, lorsque la démolition n'est pas opérée dans ce délai comme en l'espèce, le maire ou le fonctionnaire compétent peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice aux frais du bénéficiaire des travaux irréguliers (4). En l'espèce, c'est à ce stade que naissent les problèmes juridiques. Si la compétence du préfet ne fait guère de doute, la question de la compétence du juge des référés est plus sensible.

En effet, comme l'indique la Cour de cassation, l'article R. 480-4 du Code de l'urbanisme est très clair : "l'autorité administrative habilitée à exercer les attributions qui sont définies aux articles [...] L. 480-9 [alinéas 1er et 2] est le préfet". Dès lors, le préfet a bien la qualité pour agir -c'est-à-dire saisir le juge- en vue d'obtenir la démolition d'office de la construction litigieuse. En revanche, l'alinéa 2 de l'article L. 480-9 du Code de l'urbanisme est tout aussi clair : "au cas où les travaux porteraient atteinte à des droits acquis par des tiers sur les lieux ou ouvrages visés, le maire ou le fonctionnaire compétent ne pourra faire procéder aux travaux mentionnés à l'alinéa précédent qu'après décision du tribunal de grande instance qui ordonnera, le cas échéant, l'expulsion de tous occupants". Par conséquent, on comprend que le moyen au pourvoi contestait la compétence du juge des référés, puisque seul le tribunal de grande instance semble pouvoir être saisi lorsque les occupants de la construction irrégulière ont acquis des droits sur celle-ci. Pourtant, la difficulté n'est que de façade dans la mesure où le juge des référés n'est qu'une émanation du tribunal de grande instance. En effet, les articles 808 (N° Lexbase : L0695H4I) et 809 (N° Lexbase : L0696H4K) du Code de procédure civile confèrent au juge des référés -qui n'est autre que le président du tribunal de grande instance- le pouvoir d'ordonner en référé des mesures parmi lesquelles figurent les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent pour notamment faire cesser un trouble manifestement illicite. Or, en l'espèce, l'inexécution du jugement prononçant la démolition constitue assurément un trouble manifestement illicite. En définitive, rien ne se heurte à l'idée que le juge des référés puisse ordonner l'expulsion préalable des occupants de la construction irrégulière afin que, conformément aux prescriptions de l'article L. 480-9 du Code de l'urbanisme, la démolition d'office aux frais du bénéficiaire des travaux irréguliers puisse être mise en oeuvre.

*SEVERIN JEAN*

## II- Indivision et prescription

*La prescription de l'action en nullité d'une cession de droits indivis portant sur des biens immobiliers commence à courir à compter de la publication de ladite cession litigieuse* (Cass. civ. 1, 5 mars 2014, n° 12- 28.348, FS-P+B+I N° Lexbase : A1830MGU)

Si l'on savait que l'action en nullité d'une cession de droit indivis réalisée au mépris des dispositions de l'article 815-14 du Code civil (N° Lexbase : L9943HNL) se prescrit par cinq ans, la Cour de cassation, par un arrêt du 5 mars 2014, vient préciser le point de départ de cette prescription.

En l'espèce, une veuve, sans avoir procédé à la notification prévue par l'article 815-14 du Code civil vendit, le 18 septembre 1984, la moitié des droits indivis portant sur une maison d'habitation et diverses parcelles de terre à un tiers étranger à l'indivision. L'un des enfants de la veuve demanda notamment, par assignation du 3 octobre 2008, la nullité de la vente. La cour d'appel de Bastia, par un arrêt du 5 septembre 2012 (5), rejeta sa demande dans la mesure où, selon elle, ladite action en nullité était prescrite. Le demandeur forma alors un pourvoi en cassation au moyen que l'action introduite se prescrit par cinq ans, non pas à compter de la publication de la cession ayant eu lieu le 22 octobre 1984, mais à compter de la découverte de la vente litigieuse. Dès lors, la Cour de cassation devait se demander si la prescription de l'action en nullité d'une cession de droit indivis réalisée au mépris des dispositions de l'article 815-14 du Code civil commençait à courir à compter de sa découverte ou à compter de sa publication. Les magistrats du Quai de l'Horloge considèrent que la prescription de cette action commence bien à courir à compter du jour où le coïndivisaire du vendeur a eu connaissance de la vente. Toutefois, la publication de la vente - intervenue le 22 octobre 2004- étant opposable aux tiers, la Cour de cassation estime que le demandeur est réputé en avoir eu connaissance à cette date. Par conséquent, l'action en nullité est effectivement prescrite.

Lorsque l'acquéreur est un tiers à l'indivision, l'article 815-14 du Code civil oblige l'indivisaire qui entend procéder à la vente de tout ou partie de ses droits indivis à la notifier par un acte extrajudiciaire, contenant des mentions obligatoires, aux autres indivisaires. Cette notification permet, dans un délai d'un mois qui suit la notification, aux autres indivisaires d'exercer un droit de préemption. Dès lors, on comprend l'importance de cette notification dont l'inobservation peut être sanctionnée, comme en l'espèce, par la nullité de la vente sur le fondement de l'article 815-16 du même code. Sur ces points, l'arrêt rendu est parfaitement conforme aux prescriptions légales. En revanche, le point de départ de la prescription de cette action en nullité n'est nullement précisé par la loi, celle-ci se contentant de préciser que la prescription est de cinq ans. Or, l'arrêt commenté apporte une importante précision à ce sujet : la prescription commence à courir à compter du jour où le coïndivisaire a eu connaissance de la cession. On constate alors un alignement quasiment parfait avec la prescription quinquennale de droit commun relative aux actions personnelles ou mobilières prévue à l'article 2224 du Code civil (N° Lexbase : L7184IAC). Pourtant, les magistrats du Quai de l'Horloge retiennent la date de publication de la cession litigieuse. En réalité, il ne faut pas s'en étonner, dans la mesure où la cession de droits indivis portait sur des biens immobiliers - une maison d'habitation et des parcelles de terre- de telle façon que la cession, conformément à l'article 28 du décret du 4 janvier 1955 (6), était nécessairement soumise à publicité. Or, la publicité foncière a précisément pour effet de rendre opposable aux tiers les actes publiés (7). En d'autres termes, le coïndivisaire, du fait de la publication, est censé avoir eu connaissance de la vente litigieuse dès sa publication, c'est-à-dire, en l'espèce, le 22 octobre 1984. Par conséquent, la prescription de l'action en nullité était légitimement acquise. On observera toutefois que si l'adéquation entre connaissance de la cession par le coïndivisaire et date de publication de la vente est parfaitement justifiée lorsque la cession porte sur des biens immobiliers, il n'en n'ira pas de même

lorsqu'il sera question de biens mobiliers puisque ces derniers, sauf exceptions, ne sont pas soumis à une mesure de publicité.

*SEVERIN JEAN*

### III- Mitoyenneté et empiètement

*L'empiètement fait obstacle à l'acquisition de la mitoyenneté quel qu'en soit l'auteur* (Cass. civ. 3, 19 février 2014, n° 13-12.107, FS-P+B N° Lexbase : A7736MEA)

L'empiètement fait-il obstacle à l'acquisition de la mitoyenneté ? La réponse à cette question est bien acquise en jurisprudence puisque la troisième chambre civile de la Cour de cassation a déjà eu l'occasion de se prononcer positivement par un arrêt du 19 septembre 2007 (8). Dès lors, l'arrêt commenté du 19 février 2014 n'est pas nouveau sur ce point, mais apporte une précision supplémentaire, puisqu'il ajoute que ce principe vaut, peu important la qualité de l'auteur de l'empiètement.

En l'espèce, un jugement du 19 février 2009, rendu à la demande d'époux, ordonna le bornage de leur propriété avec celle des voisins. A la suite du dépôt du rapport d'expertise, les époux demandèrent à racheter la moitié des frais de construction d'un pilier édifié par les voisins et empiétant sur leur propriété. La cour d'appel d'Amiens, par un arrêt du 27 novembre 2012 (9), considéra que les époux avaient effectivement le droit de demander le rachat, dans la mesure où si, en principe, l'empiètement sur un fonds voisin fait obstacle à l'acquisition de la mitoyenneté, les voisins, étant les auteurs de l'empiètement, ne pouvaient se prévaloir de ce dernier pour faire obstacle à la faculté offerte aux époux par l'article 661 du Code civil (N° Lexbase : L3262ABG) de rendre mitoyenne la partie du pilier soutenant leur portail. Pourtant, les magistrats du Quai de l'Horloge, au visa des articles 545 (N° Lexbase : L3119AB7) et 661 du Code civil, désapprouvent les juges du fond en estimant que la qualité de l'auteur de l'empiètement n'y change rien : l'empiètement fait obstacle à l'acquisition de la mitoyenneté !

Cet arrêt a un double intérêt. D'une part, il confirme le principe posé en 2007 selon lequel l'empiètement fait obstacle à l'acquisition de la mitoyenneté. L'objectif poursuivi par la Cour de cassation est simple : il est hors de question d'admettre qu'un propriétaire puisse se trouver devant le fait accompli par son voisin. Si la décision est ferme, c'est qu'elle part encore une fois de l'idée que l'article 545 du Code civil, en énonçant que "nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour une cause d'utilité publique", refuse de consacrer une quelconque cause d'expropriation pour cause d'utilité privée. D'autre part, il apporte une précision intéressante, mais qui corrobore la sévérité dont fait preuve la jurisprudence à l'endroit de l'empiètement. En effet, la qualité de l'auteur de l'empiètement importe peu. Même si la solution n'intervient pas dans le même contexte - puisqu'il s'agit ici de mitoyenneté- il faut dire que la solution retenue n'est guère étonnante puisque les magistrats du Quai de l'Horloge rappellent, par exemple, que le fait que le propriétaire actuel ne soit pas l'auteur de l'empiètement ne change rien, la démolition est acquise au profit du propriétaire du terrain empiété (10). En d'autres termes, seule compte la constatation

de l'empiètement, peu important les circonstances qui l'entourent. La solution sera jugée sévère encore une fois par certains, tandis que pour d'autres, elle sera réputée respectueuse du droit subjectif le plus fondamental : le droit de propriété.

SEVERIN JEAN

#### IV- Indivision, financement, acquisition et attribution

*Le financement de l'acquisition d'un bien indivis demeure indifférent au stade de son attribution lors du partage de l'indivision* (Cass. civ. 1, 19 mars 2014, n° 13-14.989, F-P+B N° Lexbase : A7395MHD)

Dans quelle mesure le financement d'un bien concourt à la détermination de son propriétaire ? La question, la plupart du temps très simple lorsqu'une seule personne est concernée, peut néanmoins s'avérer très complexe dans le cadre d'une indivision. Tel était le cas en l'espèce, où deux concubins qui avaient acquis la propriété d'un immeuble en indivision s'en disputaient l'attribution lors du partage sollicité par l'un d'eux.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence (11), considérant qu'il était démontré que le bien avait été financé en totalité par l'un des concubins, décidait de le lui attribuer en pleine propriété et sans indemnité. Parallèlement, elle condamnait l'autre concubin à lui verser une indemnité d'occupation. Plus précisément, son raisonnement était le suivant : si, à défaut de précision dans l'acte d'acquisition, deux acquéreurs d'un même bien sont réputés en être propriétaires chacun pour moitié, cette présomption est simple. Or, la preuve aurait été rapportée que l'un d'eux avait financé le bien de façon exclusive, ce qui ferait de lui le "seul titulaire des droits de cette indivision".

Le problème était alors de fait aussi bien que de droit : la preuve était-elle rapportée que le financement avait été exclusif ? Un financement exclusif devait-il conduire à une attribution exclusive ?

La première chambre civile de la Cour de cassation censure la décision des juges du fond, disant, au visa des articles 815 (N° Lexbase : L9929HN3) et 1134 (N° Lexbase : L1234ABC) du Code civil, que "les personnes qui ont acheté un bien en indivision en ont acquis la propriété, sans qu'il y ait lieu d'avoir égard à la façon dont cette acquisition a été financée". Pour parvenir à cette conclusion, elle a confirmé qu'un problème d'attribution du bien se posait en soulignant, d'une part, que l'acte d'acquisition comportait une clause d'accroissement à laquelle les parties avaient renoncé lors de la conclusion d'un PACS et, d'autre part, que l'acte d'achat ne mentionnait pas les parts respectives des acquéreurs. En revanche, pour trancher ce problème, il ne convenait donc pas de chercher du côté du financement de l'acquisition. Il appartiendra alors à la cour d'appel de renvoi de se prononcer sur le partage sans, cependant, fonder son appréciation sur le financement du bien.

La solution est-elle orthodoxe ? Sans aucun doute, si l'on distingue l'acquisition du bien en indivision et celle consécutive à son partage, ce que ne semble pas vraiment avoir fait la cour d'appel d'Aix-en-Provence en retenant que le financeur était le seul titulaire des droits de l'indivision. C'est, semble-t-il, la cause de la censure. Les deux concubins étaient bien propriétaires

indivis du bien, quand bien même un seul l'aurait financé (12), ce qui impliquait effectivement une nouvelle attribution de ce dernier lors du partage.

Durant cette dernière opération, néanmoins, il faudra prendre en compte les droits de chacun sur le bien. Or, à défaut de précision dans l'acte d'acquisition, c'est bien la contribution de chacun à l'acquisition qui va importer. Il y a donc fort à parier que le bien sera finalement attribué au financeur, moyennant quoi ce dernier devra quand même reverser sa part en valeur à son coïndivisaire. Oui, mais quelle part ?

*GUILLAUME BEAUSSONIE*

## V- Propriétaire et servitudes

*Seul un propriétaire peut exercer l'action fondée sur les articles 671 à 673 du Code civil* (Cass. civ. 3, 5 février 2014, n° 12-28.701, FS-P+B+R N° Lexbase : A9195MDW)

Par cet arrêt, la troisième chambre civile de la Cour de cassation poursuit son entreprise d'identification -positive et négative- des personnes ayant la qualité à agir en réparation d'une servitude (13). Sans grande surprise, elle dénie une telle qualité aux simples locataires du fonds bénéficiant de la servitude.

A cette fin, elle se fonde sur l'article 637 du Code civil (N° Lexbase : L3238ABK), qui définit la servitude comme "une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire". L'idée paraît être, ainsi, que seul le propriétaire est imputable des servitudes attachées à son fonds, que celui-ci les subisse ou, qu'au contraire, il en profite.

Pour être légitime, cette solution aurait en revanche pu être mieux fondée : d'une part, outre qu'il se contente de définir les servitudes, l'article 637 précise surtout que l'unique propriétaire de deux fonds contigus ne peut pas les lier par un rapport de servitude, ce qui n'était pas du tout le problème en l'espèce ; d'autre part, il est un autre article qui exprime peut-être mieux le caractère profondément réel des servitudes. L'article 686 du Code civil (N° Lexbase : L3285ABB) dispose, en effet, que les services que les servitudes établissent ne doivent être "imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds". Autrement dit, il ne peut être institué de servitude que réelle.

A la suite de ce qui précède, on peut alors constater que la solution aurait également pu être moins maladroite. Ce sont les personnes qui entretiennent un rapport réel avec le fonds concerné qui peuvent agir pour faire respecter une servitude, c'est-à-dire principalement le propriétaire, mais pas seulement (13). Les locataires, qui ne sont liées qu'avec le propriétaire du fonds par un rapport personnel, ne peuvent donc pas prétendre agir par et pour la servitude. Sauf à considérer que le bail institue un rapport avec un bien plutôt qu'avec une personne. Mais ce n'est pas l'analyse classique de ce contrat.

*GUILLAUME BEAUSSONIE*

*Sauf à ce que le titre d'établissement de la servitude en dispose autrement, le propriétaire du fonds assujéti ne supporte pas la charge des ouvrages nécessaires pour user ou pour conserver la servitude* (Cass. civ. 3, 12 mars 2014, n° 12-28.152, FS-P+B N° Lexbase : A9390MGU)

En vertu des articles 697 (N° Lexbase : L3296ABP) et 698 (N° Lexbase : L3297ABQ) du Code civil, il incombe au propriétaire du fonds dominant de réaliser, à ses frais, tous les ouvrages qu'il a le droit d'imposer au propriétaire du fonds servant parce qu'ils sont nécessaires à l'usage et à la conservation de sa servitude. Seul le titre qui établit la servitude peut mettre ces travaux à la charge du propriétaire du fonds servant.

En l'espèce, il s'agissait de détruire un mur de soutènement pour autoriser le passage. Le propriétaire du fonds dominant, non content d'obtenir l'établissement de la servitude, souhaitait au surplus qu'une astreinte soit prononcée à l'encontre du propriétaire du fonds servant, qui n'était pourtant pas le débiteur de l'obligation d'effectuer les travaux... Sans surprise, le pourvoi de ce propriétaire qui voulait la servitude et l'argent de la servitude est rejeté.

*GUILLAUME BEAUSSONIE*



## Références

- (1) CA Nîmes, 13 novembre 2012, n° 12/01193 (N° Lexbase : A7501IWQ).
- (2) Voir notamment Cass. civ. 3, 29 février 2012, n° 10-27.889, FS-P+B ( N° Lexbase : A8813IDR). Dans cet arrêt la Cour de cassation parle de peines complémentaires qui sont des mesures à caractère réel. Dans le même sens, mais plus récent : Cass. crim., 22 mai 2013, n° 12-83.846, F-D (N° Lexbase : A3182KGX).
- (3) C. urb., art. L. 480-7 (N° Lexbase : L9353IZG).
- (4) C. urb., art. L. 480-9, alinéa 1.
- (5) CA Bastia, 5 septembre 2012, n° 08/1898 (N° Lexbase : A1830MGU).
- (6) Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière (N° Lexbase : L9182AZ4).
- (7) Lecture a contrario de l'article 30 du décret précité.
- (8) Cass. civ. 3, 19 septembre 2007, n° 06-16.384, FS-P+B (N° Lexbase : A4261DYH).
- (9) CA Amiens, 27 novembre 2012, n° 11/01380 (N° Lexbase : A5677IXK).
- (10) Cass. civ. 3, 16 décembre 1998, n° 96-14.760 (N° Lexbase : A8003CHU) ; ou encore Cass. civ. 3, 14 décembre 2005, n° 04-17.925, FS-P+B (N° Lexbase : A0023DMS).
- (11) Comp. Cass. civ. 1, 18 novembre 1997, n° 95-19.103 (N° Lexbase : A0683ACB), Bull. civ. I, 1997, n° 314.
- (12) CA Aix-en-Provence, 11 décembre 2012, n° 12/08513 (N° Lexbase : A7020IYN).
- (13) Voir déjà Cass. civ. 3, 5 juin 2013, n° 11-25.627, FS-P+B ( N° Lexbase : A3275KGE) : l'exercice de l'action en élagage est ouvert au titulaire d'une servitude de passage. Sur cet arrêt, voir nos observations : Chronique de droit des biens - Janvier 2014, Lexbase Hebdo n° 554 du 16 janvier 2014 - édition privée (N° Lexbase : N0217BUL).
- (14) Voir arrêt cité note 13.