

26 novembre 1975

Cour de cassation

Pourvoi n° 74-12.036

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

Titres et sommaires

PROPRIETE - atteintes au droit de propriété - construction empiétant sur l'héritage voisin - démolition

Une Cour d'appel qui estime souverainement qu'il est techniquement possible de supprimer l'empiètement d'une construction sur le fonds voisin, peut ordonner le rétablissement de cette construction dans les limites sans qu'il y ait lieu de la démolir en son entier.

Texte de la décision

SUR LE PREMIER MOYEN, PRIS EN SES DIVERSES BRANCHES : ATTENDU QU'IL RESULTE DES ENONCIATIONS DE L'ARRET ATTAQUE QUE LES EPOUX A... ET X... MENANT SONT PROPRIETAIRES VOISINS DANS UN LOTISSEMENT, A... AYANT ACQUIS SON LOT DE DAME DARAUX LE 29 MARS 1957, DAME Z..., LE 22 AOUT 1962, DE LA PLANA QUI AVAIT ETE AUTORISE, PAR ARRETE PREFECTORAL, A DIVISER EN DEUX LOTS LA PARCELLE QUE DAME Y... LUI AVAIT VENDUE LE 12 MARS 1953;

QUE LA PLANA AVAIT EDIFIE UN GARAGE AU FOND DE LADITE PARCELLE, QUE LES EPOUX A..., SOUTENANT QUE CE GARAGE EMPIETAIT SUR LEUR FONDS, ONT ASSIGNE LA DAME Z..., LE 23 JANVIER 1968, AUX FINS D'EN OBTENIR LA DEMOLITION;

ATTENDU QU'IL EST FAIT GRIEF A LA COUR D'APPEL D'AVOIR DECIDE QUE LE MUR, DONT LES EPOUX A... DEMANDAIENT LA DEMOLITION, ETAIT MITOYEN ET REJETE LEUR DEMANDE TENDANT A CE QU'UNE NOUVELLE EXPERTISE SOIT ORDONNEE ET A CE QU'IL SOIT SURSIS A STATUER DANS L'ATTENTE DU RESULTAT DE L'INSTANCE INTRODUITE DEVANT LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF AUX FINS D'ANNULATION DE L'ARRETE AUTORISANT LA DIVISION EN DEUX DU LOT VOISIN, ALORS, SELON LE MOYEN, QUE, D'UNE PART, LES EPOUX A... AVAIENT FAIT VALOIR, APRES LA PREMIERE EXPERTISE QUE LA DEPOSSESSION DE LA BANDE LITIGIEUSE, SUR LAQUELLE LA PLANA AVAIT EDIFIE LA CLOTURE, RESULTAIT DE LA DIVISION PAR CE DERNIER DE SON LOT A LA SUITE D'UN ARRETE PREFECTORAL IRREGULIER, DONT LA VALIDITE ETAIT CONTESTEE DEVANT LA JURIDICTION ADMINISTRATIVE, QU'UNE DECISION NE POUVAIT DES LORS ETRE FONDEE SUR UN ACTE ADMINISTRATIF INDIVIDUEL DONT LA VALIDITE ETAIT CONTESTEE, ET QUE, D'AUTRE PART, LA COUR D'APPEL NE POUVAIT SE FONDER SUR UNE EXPERTISE AU COURS DE LAQUELLE LE POINT LITIGIEUX N'AVAIT PAS ETE EXAMINE;

QUE, SELON LES DEMANDEURS EN CASSATION, L'ELEMENT NOUVEAU, DONT ILS OFFRAIENT QUE LA PREUVE SOIT

RAPPORTEE, AURAIT ETE NECESSAIREMENT DE NATURE A JUSTIFIER LEUR DEMANDE ET QU'AU SURPLUS L'ARRET NE POUVAIT RETENIR QUE LA PARCELLE DES EPOUX A... ETAIT CONFORME AUX PLANS INITIAUX, DES LORS QUE, DANS LEURS CONCLUSIONS DEMEUREES SANS REPONSE, ILS SE PREVALAIENT DE LA DISCORDANCE DE CES PLANS AVEC CEUX QUI AVAIENT TRAIT A LA DIVISION DU LOT VOISIN;

MAIS ATTENDU QUE LA COUR D'APPEL A, D'ABORD, RELEVÉ QUE LES DECISIONS ADMINISTRATIVES INVOQUEES NE POUVAIENT AVOIR POUR EFFET DE PORTER ATTEINTE AU DROIT DE PROPRIETE DE L'UNE DES PARTIES OU D'ENTRAINER POUR ELLE UN PREJUDICE;

QU'ELLE A RETENU ENSUITE QUE, "LORS DE SON ACQUISITION, LA PARCELLE A... ETAIT ENTIEREMENT ET PRECISEMENT DELIMITEE SUR LE TERRAIN, EN CONFORMITE DES PLANS ALORS ETABLIS, ET QU'IL RESULTE DU RAPPORT DE L'EXPERT B... SES DIMENSIONS ET SES LIMITES, CONFORMES AU PROJET DE LOTISSEMENT ALORS EN VIGUEUR, CORRESPONDAIENT A PEU PRES EXACTEMENT A CELLE DE L'ACTE D'ACHAT";

QUE DE CES CONSTATATIONS ET ENONCIATIONS ELLE A DEDUIT QU'IL N'Y AVAIT LIEU NI DE RECOURIR A UNE NOUVELLE EXPERTISE NI DE SURSEOIR A STATUER;

QUE, PAR CE MOTIF, LES JUGES DU SECOND DEGRE, SANS ENCOURIR LES CRITIQUES DU MOYEN, ONT LEGALEMENT JUSTIFIE LEUR DECISION;

ET SUR LE DEUXIEME MOYEN : ATTENDU QU'IL EST ENCORE REPROCHE A L'ARRET ATTAQUE D'AVOIR DECIDE QU'IL N'Y AVAIT LIEU A DEMOLITION, TOUT EN CONSTATANT L'EXISTENCE D'UN EMPIETEMENT, SUR LE FONDS DES EPOUX A..., DU GARAGE APPARTENANT A DAME Z..., ALORS, SELON LE MOYEN, QUE NUL NE PEUT ETRE CONTRAINT DE CEDER SA PROPRIETE, SI CE N'EST POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE, EN SORTE QUE LA COUR D'APPEL, AYANT CONSTATE L'EMPIETEMENT DU MUR DU GARAGE SUR LE FONDS DES EPOUX A..., NE POUVAIT, COMME ILS L'AVAIENT SOLLICITE, QU'ORDONNER LA DEMOLITION DU MUR;

MAIS ATTENDU QUE LA COUR D'APPEL, QUI A SOUVERAINEMENT ESTIME QU'IL ETAIT POSSIBLE DE SUPPRIMER L'EMPIETEMENT QU'ELLE CONSTATAIT, A PU CONDAMNER DAME Z... A RETABLIR LA CONSTRUCTION DANS SES LIMITES, SANS QU'IL Y AIT LIEU DE LA DEMOLIR EN SON ENTIER;

QU'AINSI LE MOYEN N'EST PAS FONDE;

SUR LE TROISIEME MOYEN : ATTENDU QUE L'ARRET EST ENFIN CRITIQUE POUR AVOIR CONDAMNE LES EPOUX A... A VERSER A LA DAME Z... UNE SOMME DE 1000 FRANCS A TITRE DE DOMMAGES-INTERETS POUR PROCEDURE ABUSIVE, ALORS, SELON LE MOYEN QUE NI L'EXERCICE DE LA VOIE DE RECOURS ORDONNAIRE QUI LEUR ETAIT OUVERTE PAR LA LOI NI LES MOYENS DEVELOPPES A L'APPUI DE LEUR APPEL NE PRESENTAIENT UN CARACTERE FAUTIF SUSCEPTIBLE

D'OUVRIR DROIT A DOMMAGES-INTERETS;

MAIS ATTENDU QUE LES JUGES D'APPEL, DANS L'EXERCICE DE LEUR POUVOIR SOUVERAIN, ONT ESTIME "QU'EN RELEVANT APPEL D'UN JUGEMENT QUI, APRES LES AVOIR LARGEMENT REMPLIS DE LEURS DROITS, LES A EXONERES DESDEPENS MALGRE LEUR IMPORTANTE SUCCOMBANCE, ET EN REPRENANT EXPRESSEMENT ET DE MAUVAISE FOI UNE SERIE DE GRIEFS MANIFESTEMENT INFONDES ET SEULEMENT INSPIRES PAR LA VOLONTE DE NUIRE", LES EPOUX A... AVAIENT CAUSE UN PREJUDICE CERTAIN A DAME Z...;

QUE, PAR CES MOTIFS, ILS ONT DONNE UNE BASE LEGALE A LEUR DECISION;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 25 MARS 1974 PAR LA COUR D'APPEL DE TOULOUSE

Décision attaquée

Cour d'appel toulouse (chambre 2) 1974-03-25
25 mars 1974

Textes appliqués

Code civil 1382

Code civil 545

Code de procédure civile 302