

Le balcon irrégulier : entre vue illicite et empiètement

Ariane Gailliard

Doctorante contractuelle

14-07-2014

Un propriétaire souhaitant construire doit respecter le droit de propriété de ses voisins mais également leur intimité. Le Code civil et la jurisprudence, qui punissent sévèrement l'empiètement et fixent un large panel de distances à respecter, y veillent. À l'origine de ce litige, deux couples assignent un voisin commun devant le tribunal de grande instance de Saint-Étienne en démolition d'un balcon-terrasse construit par ce dernier, qui empiéterait sur leur propriété. Il est également demandé au tribunal la condamnation du constructeur à remettre en leur état initial les ouvertures créées ou modifiées par la construction du balcon-terrasse, et qui aggraveraient une servitude de vue.

Après expertise, le tribunal de grande instance de Saint-Étienne ordonne la démolition du balcon pour empiètement, mais refuse d'ordonner la remise en leur état initial des ouvertures. L'appelant conteste la première partie de cette décision, niant d'une part tout empiètement du fait de l'assentiment du voisin relevé par témoignage et arguant d'autre part d'un manquement de l'expert lequel n'aurait pas effectué régulièrement les mesures. Les intimés demandent la confirmation du jugement ordonnant la destruction du balcon-terrasse. Ils considèrent que la construction du balcon aurait pour effet, en plus d'empiéter sur la propriété voisine, d'aggraver des servitudes de vue. Ils demandent également la remise en état des ouvertures originaires. Il apparaît en effet que les travaux que le constructeur a réalisés pour édifier le balcon-terrasse ont engendré une vue directe et plongeante dans le jardin, la piscine et l'habitation des voisins.

La cour d'appel de Lyon confirme le jugement du tribunal de grande instance en prononçant la démolition du balcon-terrasse, dont la construction a violé deux dispositions du Code civil. D'abord le nez du balcon empiète de 0,385 mètres au-dessus de la limite de propriété d'un des voisins, ce qui constitue une violation de l'article 552. Ensuite, les dimensions du balcon-terrasse ne sont pas conformes aux articles 678 et 680 selon lesquels les balcons doivent respecter une distance minimale de 19 décimètres de distance depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. Les deux moyens invoqués par l'appelant, tenant à l'assentiment du voisin à l'empiètement et l'erreur dans le mode de calcul retenu par l'expert, sont rejetés. Il n'y a là rien de guère surprenant au vu des règles de droit encadrant strictement l'empiètement et du principe de l'accession immobilière, qui reconnaît au propriétaire du sol la propriété du dessus et du dessous. C'est la raison pour laquelle l'article 552 du Code civil est invoqué et justifie la démolition du balcon-terrasse qui empiétait au-dessus de la propriété du voisin. Cette articulation entre accession, droit de propriété et empiètement est aussi ancienne (v. par. ex. Cass. civ. 1^{re}, 24 mai 1965 : n° 63-10859, *Bull. civ.* n° 335 : le propriétaire du fonds au-dessus du-

quel avance la toiture d'une maison située sur le fond voisin peut demander la démolition de l'empiétement) que constante. Cette protection offerte au propriétaire, lui permettant de s'opposer à toute atteinte à son droit, n'est qu'une conséquence des règles de l'accession. Sur l'appréciation de l'empiétement en général, cet arrêt ne surprend guère plus : peu importe en effet le caractère minime de l'empiétement (en l'espèce, il était de 0,385 m) comme l'a montré la Cour de cassation en sanctionnant un empiétement de 0,5 cm seulement (Cass. civ. 3^e, 20 mars 2002 : n° 00-16015, *Bull. civ.* III, n° 71, *D.* 2002. 2075, note Ch. Caron, *D.* 2002. Somm. 2507, obs. B. Mallet-Bricout, *JCP* 2002. IV. 1781, *RTD civ.* 2002. 333, obs. Th. Revet). Enfin, l'argument opposé par l'intimé selon lequel le voisin avait donné son assentiment à l'empiétement sous la preuve d'un témoignage, n'est pas retenu faute de preuve dont la charge lui incombe en principe : il doit s'agir d'un véritable accord amiable ce que la cour d'appel refuse de constater. Ce point suscite une interrogation pratique : un simple témoignage peut-il prouver un assentiment à un empiétement ? En soutenant que l'appelant « ne soutient ni ne justifie que [l'intimé] aurait donné son accord à ce que le balcon empiète sur son fonds », la cour d'appel de Lyon entend peut-être que le témoignage n'était pas assez probant en l'espèce, et non qu'il ne constitue pas un mode de preuve valable en général. D'ailleurs, on pourrait se demander comment devait être analysée la situation résultant d'un tel accord s'il avait été suffisamment prouvé. Le propriétaire du balcon devait-il être alors titulaire d'une servitude d'empiétement ou même d'un volume immobilier ?

La véritable originalité de la solution de la cour d'appel réside peut-être dans le double fondement de la démolition du balcon : en plus de l'empiétement violant l'article 552, était mobilisé l'article 678 qui fixe les distances devant séparer les vues droites, fenêtres ou balcons de la propriété d'autrui. Cette articulation de règles était-elle vraiment opportune, dans la mesure où le simple constat d'un empiétement suffit à entraîner la démolition ? Sans doute parce que, tandis que l'empiétement ne justifie la démolition que dans sa seule mesure, la violation de la servitude de vue permet sa suppression totale.

En revanche, la demande de remise en état des ouvertures est rejetée : ces ouvertures, qui étaient pratiquées dans le mur de l'immeuble, sont conformes à l'article 678 et ne peuvent aggraver une servitude de vue qui, comme le constate la cour d'appel, n'existe pas !

Arrêt commenté :

CA Lyon, 11 mars 2014, n° 13-01319