

## **La sévérité de la sanction de l'empiètement**

**Antoine Nallet, Doctorant**

ATER, Université Jean Moulin Lyon 3

L'hypothèse où un propriétaire construit sur son terrain mais déborde sur le fonds voisin est une situation régulière en jurisprudence. Aboutissant généralement à la destruction de l'ouvrage, la sanction classiquement prononcée est radicale. L'arrêt de la cour d'appel de Lyon du 27 novembre 2018 témoigne de cette absoluité.

En l'espèce, un propriétaire procède à la réfection de la toiture de son bien. En mars 2012, la voisine, propriétaire du terrain contigu, accorde un tour d'échelle afin qu'il puisse réaliser ses travaux. Toutefois, suite à l'altération des relations de voisinage, la voisine assigne ledit propriétaire au motif que la construction empiète sur son terrain. Le 16 mars 2017, le tribunal de grande instance de Bourg-en-Bresse ordonne la démolition de la partie de l'ouvrage qui déborde sur la parcelle voisine. Le 11 mai 2017, le propriétaire auteur des constructions interjette appel de la décision. Il fait valoir que la toiture litigieuse n'empiète pas sur la parcelle voisine. Les juges d'appels le déboutent et constatent un empiètement de 40 cm. Il prononce la démolition de l'ouvrage au motif que « selon l'article 545 du Code civil, nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique » (CA Lyon, 1<sup>re</sup> chambre, 27 novembre 2018, n° 17/03488).

L'arrêt commenté ne fait preuve d'aucune originalité. Il s'inscrit dans une jurisprudence clairement établie par la Cour de cassation qui autorise chaque propriétaire à exiger la démolition de l'ouvrage qui empiète sur son terrain, quelle que soit la nature de l'empiètement (même les fondations souterraines d'un pavillon peuvent donner lieu à un empiètement, ex. Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 10 nov. 2009, n° 08-17.526), son importance (Ex. Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 27 fév. 2017, n° 16-25.406), la bonne ou la mauvaise foi du constructeur (Ex. Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 23 mars 1999, n° 97-16.974) et le préjudice que la démolition pourrait entraîner (Ex. Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 10 nov. 2009, n° 08-17.526). Du reste, la radicalité de la sanction appelle quelques remarques.

Tout d'abord, force est de constater qu'elle n'est nullement inscrite dans la loi. Elle se fonde sur une conception absolutiste du droit de propriété et sur l'idée que l'empiètement conduit inéluctablement à une expropriation d'utilité privée – prohibée par l'article 545 du Code civil. Le raisonnement est critiquable. L'expropriation implique un transfert de propriété. Or, un empiètement ne conduit pas nécessairement à une situation d'expropriation. En l'espèce, le surplomb de 40 cm de la toiture sur la propriété voisine n'implique pas le transfert de propriété de la partie surplombée. Tout au plus, il amoindrit la jouissance de la voisine sur

**Bacaly n° 12 - octobre 2018-février 2019**

cette zone. Il est donc difficile d'établir que l'empiètement provoque juridiquement une expropriation (en ce sens, W. Dross, *Droit civil, Les choses*, LGDJ, 2012, p. 740).

Ensuite, les juges appliquent mécaniquement cette solution sans égard aux conséquences économiques et juridiques qu'elle engendre. Ils auraient pu tenter d'opérer un choix parmi les conséquences concrètes que la démolition impliquerait, et de la sorte, contrôler la proportionnalité de la sanction par rapport aux droits et intérêts en présence (Pour l'exercice d'un tel contrôle CA Bastia, 18 mars 2015, n° 09/01136). En l'espèce, l'empiètement est minime (débord de 40 cm) et la démolition de la toiture n'est pas nécessairement justifiée. Toutefois, la Haute juridiction refuse d'opérer un contrôle de proportionnalité en matière d'empiètement (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 10 nov. 2016, n° 15-19.561 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 21 déc. 2017, n° 16-25.406 ; alors qu'elle a écarté l'automatisme de la sanction de démolition d'une maison consécutive à la nullité d'un contrat de construction en se fondant sur la proportionnalité, Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 15 oct. 2015, n° 14-23.612).

Enfin, la solution retenue par la jurisprudence offre un moyen de pression pour le voisin. En effet, sous la menace d'une demande en démolition, dont il sait que le juge l'accueillera, il peut tenter de céder l'assiette de l'empiètement à un prix excessif. Il peut aussi, à la suite d'une discorde de voisinage, exiger la démolition dans le seul but de nuire à son voisin. En l'espèce, c'est à la suite d'une telle discorde que la voisine agit contre le propriétaire. Nous pourrions donc déceler chez elle une volonté de faire usage de son droit de propriété à des fins malveillantes. Mais, là encore, l'argument serait vain, la Cour de cassation jugeant que « la défense du droit de propriété contre un empiètement ne saurait dégénérer en abus » (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 7 juin 1990, n° 88-16277).

La relation de voisinage aurait cependant pu offrir un autre argument au propriétaire. En effet, le voisin a autorisé les travaux ainsi que l'octroi d'un tour d'échelle pour leur réalisation. De ce fait, il aurait pu être constaté sa renonciation tacite à la démolition de l'ouvrage. Il resterait cependant à prouver qu'elle avait connaissance que les travaux allaient réaliser un empiètement (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 27 nov. 1996, n° 95-12.004).

En définitive, malgré les attentes des auteurs et des praticiens, la jurisprudence reste inflexible en matière d'empiètement. La sanction, arc-boutée sur une conception absolue du droit de propriété, méconnaît la dimension sociale attachée à l'exercice de ce droit.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 1<sup>re</sup> chambre, 27 novembre 2018, n° 17/03488