

L'empiétement du fonds dominant

William Dross

Professeur à l'université Jean Moulin Lyon 3

Le propriétaire d'un immeuble procède à sa division parcellaire afin d'en céder une fraction à une SCI désireuse d'y édifier un bâtiment. Pour conserver la pleine jouissance de son bien, le vendeur se ménage une servitude conventionnelle de passage sur les escaliers situés sur le fonds vendu et donnant accès à l'étage de son bâtiment ainsi qu'une servitude d'adduction d'eau et d'implantation et d'accès au compteur.

C'est après avoir revendu à deux époux le bâtiment qu'il avait conservé qu'un litige survient entre ces derniers et la SCI. L'un des locataires de cette dernière se plaint en effet d'infiltrations dans sa salle de bain causées par un défaut d'étanchéité du balcon dépendant de l'immeuble acquis par les époux, balcon qui lui servait manifestement de couverture. Devant le refus du couple de procéder volontairement aux travaux demandés, la SCI saisit la juridiction de première instance.

Les époux répliquent en sollicitant la démolition de la partie de la construction se trouvant à l'aplomb de leur balcon, aplomb figurant selon eux la limite séparative de leurs fonds respectifs. Pour faire bonne mesure, ils réclament de surcroît la réfection aux frais de la SCI (propriétaire du fonds servant) de l'escalier grevé de la servitude de passage. En riposte, la SCI exige la suppression des trois nouveaux compteurs d'eau ajoutés sans autorisation par ceux-ci sur son fonds, ainsi que des compteurs de gaz et d'électricité également ajoutés. Surtout, elle revendique la propriété de la parcelle de terrain située sous le balcon, les époux ne bénéficiant selon elle que d'une servitude d'appui de leur balcon sur le bâtiment lui appartenant.

Dans cette affaire, la cour d'appel de Lyon était saisie de deux difficultés bien distinctes, la première relative à la caractérisation et à la sanction d'un éventuel empiétement, la seconde concernant l'atteinte portée à l'usage d'une servitude, tant par le propriétaire du fonds dominant (ajout de compteurs) que par le maître du fonds servant (dégradation de l'escalier).

Quant à l'empiétement, les juges devaient d'abord établir le tracé exact de la ligne séparative. Les deux fonds en cause provenant de la division d'un terrain unique, la question n'était guère problématique car la description des parcelles dans les actes

de cession et leur contenance concordaient pour fixer la ligne divisoire à l'aplomb du balcon, comme le soutenaient les époux. D'ailleurs, la SCI en était elle-même consciente puisqu'elle invoquait, afin d'échapper à la démolition dont la Cour de cassation frappe systématiquement les empiétements aussi minimes soient-ils (en dernier lieu : Cass. 3^e civ., 8 oct. 2015, n° 13-25532), le bénéfice de la prescription acquisitive abrégée. Selon elle, la construction ayant été édifiée plus de dix années avant la revendication des époux, de bonne foi et sur le fondement du juste titre que constituait leur acte d'acquisition, elle devait être reconnue propriétaire de son assiette par application de l'article 2272, alinéa 2, du Code civil. Les juges d'appel balayaient avec raison l'argument et refusent tout jeu de l'usucapion abrégée. C'est l'absence de juste titre qui fonde leur décision et cela doublement. Selon la jurisprudence de la Cour de cassation en effet, il ne saurait y avoir de juste titre que si d'une part il émane d'un autre que le véritable propriétaire (Cass. 1^{re} civ., 7 oct. 2015, n° 14-16946) et d'autre part que la parcelle de terrain réclamée était bel et bien visée, et cela entièrement, par le juste titre invoqué (Cass. 3^e civ., 13 déc. 2006, n° 05-21249). Or en l'espèce non seulement le titre dont se prévalait la SCI émanait bien du véritable propriétaire mais encore la fraction du terrain située sous le balcon des époux et sur laquelle la SCI avait cru pouvoir construire n'était nullement incluse dans la vente qui lui avait été faite. C'est donc en parfaite conformité avec la position de la Cour de cassation que les juges prononcent ici la démolition de l'empiétement.

Le second aspect du litige visait la modification des servitudes créées à l'occasion de la division des fonds. Les époux reprochaient d'abord à la SCI d'avoir détruit l'escalier initial sur lequel s'exerçait la servitude de passage et de l'avoir remplacé par une construction de mauvaise facture dont le béton se fissurait et s'émiettait, ce qui devait selon eux contraindre la SCI à procéder aux travaux nécessaires à sa remise en état. On sait qu'en principe, c'est au propriétaire du fonds dominant – donc ici aux époux – de prendre en charge le coût lié à l'entretien des ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude, à moins qu'il n'en soit autrement convenu lors de la création de la servitude (C. civ., art. 698). En l'espèce, aucune clause ne prévoyait une telle obligation d'entretien à la charge du propriétaire du fonds servant, si bien qu'il semblait que la SCI ne dût pas être condamnée à ce titre. Les juges de Lyon décident pourtant du contraire, sur le fondement de la faute consistant à avoir, sans l'autorisation du maître du fonds dominant et en violation sur ce point de l'acte constitutif de servitude, remplacé l'ancien escalier par un ouvrage de mauvaise qualité. C'est donc ici de responsabilité civile classique et de réparation en nature dont il s'agit. Quant à l'aggravation de la servitude reprochée aux époux se manifestant par l'implantation de compteurs supplémentaires sur le fonds servant,

s'ils échappent à toute obligation de remise en état relativement aux compteurs de gaz et d'électricité faute de preuve matérielle, ils sont en revanche condamnés à supprimer les trois compteurs d'eaux qu'ils avaient ajoutés, cet ajout caractérisant selon les magistrats une aggravation de la servitude conventionnelle contraire à l'article 702 du Code civil. On peut s'interroger sur le bien-fondé de la solution. Vraisemblablement cet ajout de compteurs se justifiait-il par-là l'extension de l'usage du fonds dominant : on peut gager que les époux avaient divisé leur immeuble pour y créer plusieurs logements destinés à être loués, ce qui requerrait l'ajout de nouveaux compteurs à la sortie du réseau public d'adduction d'eau. Or le principe de fixité des servitudes n'interdit pas leur nécessaire adaptation aux nouveaux modes d'usage du fonds dominant, sauf à en scléroser l'usage. La Cour de cassation ne juge-t-elle pas ainsi qu'« une servitude de passage, accessoire au fonds au profit duquel elle a été instituée, peut être utilisée pour tous les besoins de celui-ci, *alors même qu'ils auraient reçus plus d'extension* » ? (Cass. 1^{re} civ., 4 juill. 1962, aff. Vogelweith ; *Bull. civ.* I n° 343 ; pour une application récente : Cass. 3^e civ., 11 mars 2014, n° 12-35326 et 13-13484). Si la solution retenue par les juges d'appel paraît néanmoins justifiée, c'est faute que les époux aient établi que « la pose de plusieurs autres compteurs à cet endroit était la seule solution pour l'usage du fonds dominant ».

Arrêt commenté :

CA Lyon, 1^{re} chambre civile B, 17 novembre 2015, n° 14/01548