

## Les billets d'actualité de VLD Avocats

### Catégorie : Immobilier

**Tout empiètement, fût-il faible, entraîne démolition de la construction réalisée sans que l'action introduite puisse donner lieu à abus ou faute**

**(Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile, 21 décembre 2017, n°16-25.406, FS-P+B+I)**

La Cour de cassation rappelle fermement sa position en cas d'empiètement dans sa décision du 21 décembre 2017.

Dans cette affaire, des particuliers avaient réalisé des constructions sur leur propriété. Une partie néanmoins du bâtiment et du mur de clôture édifiés empiétait de 70 centimètres environ sur le fond voisin. Ce-dernier, victime de l'empiètement, a donc saisi le tribunal de grande instance et obtenu la démolition des constructions irrégulièrement réalisées.

Suite à la décision d'appel les condamnant à démolir, les propriétaires à l'origine de la construction irrégulière forment un pourvoi en cassation et invoquent notamment :

- le droit au respect des biens, protégé par l'article 1<sup>er</sup> du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales<sup>1</sup>, en application duquel la démolition d'une construction ne peut être ordonnée que si elle n'est pas manifestement disproportionnée au but légitime poursuivi ;
- l'abus de droit du propriétaire voisin victime de l'empiètement ("malveillance" et "acharnement") compte tenu du caractère très faible de l'empiètement en cause et de l'absence de gêne occasionnée ;
- le comportement fautif du propriétaire voisin victime de l'empiètement, compte tenu du fait qu'il s'était abstenu, lors de l'implantation du mur et clôture et du bâtiment, de signaler à ses voisins l'éventuel empiètement et avait attendu que la construction soit achevée pour en faire état, puis refusé toute solution amiable au conflit.

Selon les propriétaires, qui faisaient également valoir leur bonne foi, ce comportement était constitutif de fautes faisant obstacle à toute mesure de démolition.

La 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation rejette ces arguments : *"tout propriétaire est en droit d'obtenir la démolition d'un ouvrage empiétant sur son fonds, sans que son action puisse donner lieu à faute ou à abus. Et, l'auteur de l'empiètement n'est pas fondé à invoquer les dispositions de l'article 1<sup>er</sup> du Protocole additionnel n°1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales dès lors que l'ouvrage qu'il a construit méconnaît le droit au respect des biens de la victime de l'empiètement?"*.

Peu importe donc l'ampleur de l'empiètement, il ne peut être toléré sur la propriété d'autrui et les ouvrages construits irrégulièrement doivent être intégralement démolis, une réparation par équivalent étant en toute hypothèse insuffisante. La cession amiable reste l'unique moyen de régulariser les constructions litigieuses.

<sup>1</sup> Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international. Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes.