

Empiètement vs prescription abrégée ; démolition vs contrôle de proportionnalité

Issu de Defrénois - n°44 - page 32
 Date de parution : 29/10/2020
 Id : DEF164v9
 Réf : Defrénois 29 oct. 2020, n° 164v9, p. 32

Auteur :

- Pierre Vignalou, notaire à Paris, a contrario notaires

Cass. 3^e civ., 9 juill. 2020, n° 18-11940, ECLI:FR:CCASS:2020:C300424, D (rejet) Defrénois 17 sept. 2020, n° 163p5, p. 7

Aux termes d'un acte authentique de vente reçu en 1986, les époux X avaient acquis de Y une parcelle A sur laquelle ils avaient postérieurement édifié une maison d'habitation, achevée en 1988. En 2012, soit plus de 10 ans mais moins de 30 ans après l'achèvement de la maison, soutenant que cette construction empiétait sur la parcelle B contiguë, dont elle était propriétaire, la commune assignait les époux X en bornage pour faire constater l'empiètement irrégulier et obtenir la démolition de la partie concernée de la maison.

Au visa de l'alinéa 2 de l'[article 2272 du Code civil](#), les époux X formaient alors une demande reconventionnelle afin de faire juger qu'ils étaient devenus propriétaires par prescription acquisitive abrégée (prescription décennale) d'une portion de la parcelle B que leur maison occupait et éviter par là même la démolition, dont ils soutenaient en tout état de cause qu'elle n'était pas proportionnée à la gravité des faits reprochés et devait donc être écartée.

Les juges du fond ordonnèrent :

- le bornage des parcelles contiguës suivant la limite proposée par l'expert judiciaire (dont il résultait que la maison empiétait effectivement pour partie sur la parcelle B) et rejetèrent leur revendication en prescription acquisitive décennale de la portion empiétée par leur maison au motif que le délai de la prescription acquisitive immobilière est réduit à 10 ans lorsque celui qui s'en prévaut est de bonne foi et se prévaut d'un juste titre ; en l'espèce « la cour d'appel a considéré que le titre des époux [X était] clair sur la contenance et la limite [de la parcelle A] qui leur a été vendu[e], de sorte qu'ils ne pouvaient pas ignorer le risque que représentait une telle construction » ;
- la démolition de la partie de la construction qui empiétait sur la parcelle B, rejetant ainsi la demande des époux X de constater que cette sanction était disproportionnée à la gravité des faits reprochés puisque le permis de construire et le certificat de conformité de cette maison – pourtant empiétant dès l'origine sur une partie de la parcelle B – avaient été justement délivrés par ladite commune en 1988.

La Cour de cassation rejetait l'appel des époux X aux termes de l'arrêt commenté, qui est l'occasion de rappeler deux solutions, la première, qui ne surprendra pas tant le temps l'avait déjà bien établie, et la seconde, qui était attendue tant l'on pouvait craindre que le temps l'eût remise en cause :

Réaffirmation attendue d'une solution invariable : la prescription abrégée ne peut être invoquée que par l'acquéreur *n non domino* d'un immeuble.

(...)

La solution ne saurait guère étonner tant la Cour de cassation s'attache régulièrement⁶ à rappeler fermement cette règle aux juges du fond⁷. La prescription a un domaine réservé à une acquisition faite *a non domino* et ne saurait donc avoir pour autre objet que celui de pallier l'absence de titularité du droit possédé par le cédant et non un autre vice atteignant un titre de propriété (titre atteint d'un vice de forme, titre putatif, titre annulé, etc.).

Cette règle, qui était sous-entendue par les termes mêmes de l'article 2265 ancien⁸, se fonde sur l'idée selon laquelle la possession ne se conçoit que comme un mode alternatif d'acquisition. Or si le juste titre émane du véritable propriétaire, il est un titre de propriété qui se suffit à lui-même pour opérer transfert. Il n'est alors aucune raison de recourir à ce mode alternatif d'acquisition qu'est la possession, qu'elle soit décennale ou trentenaire, pour fonder son droit de propriété.

Réaffirmation d'une solution ancienne mais récemment devenue incertaine : l'atteinte au droit de propriété constituée par un empiètement doit, en toute hypothèse, donner lieu à la démolition, qui ne saurait être écartée quand bien même elle se heurterait au respect d'un autre droit fondamental.

(...)

Le droit de propriété¹¹ est ici encore reconnu comme un droit fondamental si particulier qu'il n'a pas à être, en matière d'empiètement (comme cela avait pu être jugé en matière d'occupation illégale), mis en balance avec quelque autre droit fondamental que l'auteur de l'empiètement pourrait invoquer (tel que le droit au respect du domicile instauré par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, dont auraient pu tenter de se prévaloir les époux X).

N'ayant pas à subir un contrôle de proportionnalité, la sanction de démolition ne saurait donc être écartée au profit d'une autre sanction, tels des dommages-intérêts.

Si cette solution n'est évidemment pas nouvelle¹², elle était attendue – si ce n'est espérée – en raison du trouble qu'avait en effet pu jeter un arrêt récent¹³, rendu au sujet d'un empiètement constitutif d'une atteinte non pas à un droit de propriété mais à un droit réel (empiètement sur l'assiette d'une servitude, remettant en cause le principe de fixité de l'[article 701 du Code civil](#) qui veut que l'assiette d'une servitude ne peut être modifiée qu'avec l'accord du propriétaire du fonds dominant).

(...)

NOTES DE BAS DE PAGE

1- C. civ., art. 2272 : « Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de 30 ans. Toutefois, celui qui acquiert *de bonne foi* et *par juste titre* un immeuble en prescrit la propriété par *10 ans* ».

2- L'acquéreur *a non domino* est celui qui a acquis d'une personne qui n'était pas le véritable propriétaire (ce dernier étant le *verus dominus*).

3- La bonne foi, qui est toujours présumée (C. civ., art. 2274), consiste en la croyance légitime, au jour de son acquisition par le possesseur (C. civ., art. 2275) - sans égard donc à la découverte postérieure par l'acquéreur du défaut de qualité de *verus dominus* de son auteur -, qu'il devenait propriétaire de l'immeuble, n'ayant pas conscience d'acquérir *a non domino*.

4- Aussi, le titre invoqué doit avoir la nature d'un acte translatif de propriété (et non, par exemple, d'un bail ou d'un état descriptif de division, ni encore d'un acte déclaratif - tel qu'un partage, un acte de succession ou un jugement déclaratif) qui, s'il avait été consenti par le *verus dominus*, aurait suffi à transférer la propriété de l'immeuble. Rappelons également que l'usucapion peut avoir pour objet la prescription d'un droit réel immobilier (tel qu'une servitude).

(...)

16- Laurent J., « Empiètement sur l'assiette d'une servitude et proportionnalité : exigence d'un contrôle effectif », Defrénois 27 août 2020, n° 160x4, p. 29.

17- Comment ne pas considérer, comme le professeur Périnet-Marquet, que sanctionner l'irrespect d'un droit réel autrement que par la démolition, et donc par l'allocation de simples dommages-intérêts, ne pourrait qu'aboutir à une dénaturation du droit réel. V., en ce sens, la position développée par cet auteur à une époque à laquelle une sanction autre que la démolition n'était pas envisagée par la Cour de cassation : Périnet-Marquet H., « La Cour de cassation ne déconstruit pas sa jurisprudence sur la démolition », Defrénois 30 mars 2017, n° 126c9, p. 359.

Issu de Defrénois - n°44 - page 32

Date de parution : 29/10/2020

Id : DEF164v9

Réf : Defrénois 29 oct. 2020, n° 164v9, p. 32

Auteur :

- Pierre Vignalou, notaire à Paris, a contrario notaires