

3. Droit patrimonial

Par Céline KUHN, Maître de Conférences à la Faculté de Droit et d'Economie de La Réunion & Co-directrice du Master 2 Droit du Patrimoine-Droit notarial

3.1. DROIT DES BIENS

3.1.1. Propriété – Propriété individuelle - Empiètement

Empiètement – Droit d'obtenir la démolition– Droit réel

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 4 juin 2010, Arrêt n°08/00750

Le droit d'obtenir la démolition du mur est un droit réel et non un droit de créance à l'encontre du constructeur du mur.

L'arrêt de la Cour d'appel de Saint-Denis, n°08/00750 en date du 4 juin 2010 s'intéresse à la nature juridique du droit de démolition reconnu au propriétaire subissant un empiètement. En l'espèce, un mur empiète sur la parcelle voisine, le propriétaire du terrain subissant cette situation en demande la démolition. Le propriétaire du terrain profitant de l'empiètement tient à préciser que « ***le constructeur du mur serait (...) le père*** » de l'autre partie, essayant ainsi de s'exonérer d'une éventuelle responsabilité.

La Cour d'appel n'aborde pas la question sous l'angle de la responsabilité civile, elle raisonne à partir de la nature juridique du droit de démolir afin de déterminer le débiteur l'obligation de démolition : « (...) ***il reste que l'empiètement est le fait [du propriétaire du terrain en profitant] et de ses auteurs, et que le droit d'en obtenir la cessation, et donc la démolition du mur, est un droit réel et non créance personnelle contre le constructeur du mur*** ».

Les hypothèses d'empiètement ne sont pas toutes envisagées par le Code civil. Seul le cas de l'empiètement des végétaux est traité à l'article 673, aucun texte ne concerne l'empiètement des constructions. Logiquement, l'on se tourne immédiatement vers l'article 555 du Code civil qui s'intéresse aux constructions édifiées sur le terrain d'autrui : la situation du propriétaire du terrain empiété paraissant similaire à celle du propriétaire d'un terrain subissant une incorporation. Après des hésitations jurisprudentielles, la Cour de cassation retient la non-application de l'article 555 aux hypothèses d'empiètement de constructions préférant fonder sa position sur l'article 545 du Code civil : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ». L'empiètement est ainsi analysée comme une expropriation privée qui en soit est intolérable et doit cesser : « ***le propriétaire d'un fonds sur lequel la construction d'un autre propriétaire empiète est fondé à en obtenir la démolition*** (Cass. 3^{ème} civ., 10 novembre 2009 : Bull. civ. III, n°248) ».

Si la situation peut être vécue comme une expropriation, mérite-t-elle cette qualification juridique ? Même si la Cour de cassation continue de fonder ses décisions sur l'article 545 du Code civil, cette logique est loin de faire l'unanimité. Pour certains, la construction réalise une

dépossession et est « assimilable à une voie de fait » (R. Libchaber, note sous Cass. 3^{ème} civ., 24 mai 2000 : D. 2000, p. 151). D'autres s'étonnent de la non-application des règles de la responsabilité civile : il y a lieu « d'indemniser (...) le propriétaire du terrain empiété sur le fondement des principes de la responsabilité civile (F. Zenati, RTDCiv. 1993, p. 850) ».

Toutefois, l'idée d'expropriation mérite toute notre attention. La Cour de cassation insiste sur l'existence de « **la construction d'un autre propriétaire** ». Comment la construction édiflée sur le terrain n'appartient pas au propriétaire du terrain ? L'éviction de l'article 555 du Code civil signifie que le fait d'empiéter neutralise le bénéfice de l'accession et permet d'éviter l'embarrassante question de la bonne ou mauvaise foi du constructeur (la réponse déterminant la charge financière de la démolition). Cette neutralisation a pour effet (connu) de mettre en place une situation de propriétés simultanées. En effet, quand on est face à une telle hypothèse, comme c'est le cas par exemple pour les constructions édiflées par le preneur pendant la durée du bail (Cass. 1^{ère} civ., 1^{er} décembre 1964 : RTDCiv. 1965, p. 373, obs. Bredin), la Cour de cassation dissocie la propriété portant initialement sur le terrain ; accordant au preneur le temps du contrat de bail un droit réel sur les constructions, qualifié de droit de superficie. Dans le cas d'un empiètement, le contexte apparaît différent. En effet, le preneur, détenteur précaire, a juridiquement le droit de « jouir » du bien. Son droit n'est certes pas réel car il ne dispose que d'une créance à l'égard du bailleur mais cela n'enlève pas le caractère licite de sa possession de la chose ; ce qui n'est pas le cas du propriétaire du terrain empiétant. Malgré ces différences, la Cour de cassation semble reproduire le même schéma et reconnaître le bénéfice d'un droit de superficie « non temporaire » au propriétaire empiétant (lit d'une prescription acquisitive pour l'autre dimension du terrain). Ce n'est pas si étonnant, si l'on s'attache au but recherché : trouver un moyen juridique d'assurer au propriétaire « victime » une réparation qui ne souffre d'aucune discussion. L'expropriation privée est, sans doute, le fondement le plus sûr pour y parvenir : la démolition est à la clé. Qui osera s'opposer à la défense de la propriété privée ?

Le propriétaire du terrain disposerait d'un droit de superficie dont l'acquisition atteint la pleine propriété du maître du terrain empiété perdant sur la bande de terre concernée le monopole des utilités : des propriétés simultanées s'installent. Une expropriation privée est donc réalisée. La logique du raisonnement de la Cour de cassation explique alors son intransigeance et la sévérité de ses décisions en la matière qui sanctionnent tout empiètement quelle que soit son importance même minime soit-il (Cass. 3^{ème} civ., 26 juin 1979 : *Bull.civ. III*, n°142 ; et plus récemment, Cass. 3^{ème} civ., 20 mars 2002 : RTDCiv. 2002, p. 333, obs. Revet). On se situe au niveau des principes et en matière de propriété, la demi-mesure ne se conçoit pas. L'atteinte à la propriété existe dès lors que l'empiètement est réalisé : indépendamment de la preuve d'un préjudice subi par le propriétaire du terrain empiété.

Si la référence au droit de superficie permet d'identifier une situation d'expropriation privée, il manque une pièce du puzzle et non des moindres : comment le propriétaire empiétant acquiert ce droit ? Par le simple fait de construire, par l'utilisation de la bande du terrain voisin ? Il est vrai que le droit civil fait toujours primer le possesseur exploitant sur le propriétaire passif... La question demeure. En outre, la reconnaissance d'un tel droit de superficie destiné à être détruit à peine identifié n'est-elle pas vaine ? Elle sert de roue de secours technique au recours à l'article 545 du Code civil. Cette instrumentalisation de la propriété assure la justification d'une politique jurisprudentielle. En effet, l'essentiel pour la Cour de cassation était d'inscrire cette question sur le terrain réel tout en évitant les règles de l'article 555 du Code civil.

L'action en démolition qui assure la cessation de la situation illicite, est une action réelle et la Cour d'appel ne fait que le rappeler. Cette action permet d'obtenir un retour au *statu quo ante* et de mettre fin à l'intrusion tant juridique que factuelle réalisée par l'empiètement. Ainsi, ce droit d'obtenir la démolition participe du droit de propriété car il en assure la protection. Comme le fait et le droit sont intimement liés, la démolition permet au propriétaire « victime » de retrouver non seulement l'intégrité de l'assiette de sa propriété mais aussi l'intégrité de sa propriété.

Il ne s'agit pas d'une réparation en nature procédant de l'engagement de la responsabilité du constructeur. Le propriétaire actuel du terrain empiété n'a pas de créance personnelle contre lui, en tous les cas, sa créance ne trouve pas son origine dans une faute civile commise par ce dernier qu'il devrait réparer en application des règles de l'article 1382 du Code civil. On se situe plus dans l'idée d'une sanction réelle d'une obligation de ne pas faire qui aurait été violée. En effet, la démolition fait penser à la règle présentée à l'article 1143 du Code civil : « (...) le créancier (d'une obligation de ne pas faire) a le droit de demander que ce qui aurait été fait par contravention à l'engagement soit détruit (...) ». On ne peut construire que sur son terrain et la qualité de propriétaire donne des pouvoirs sur un bien déterminé. Le lien de propriété qui assure à son titulaire le monopole de l'exploitation de la chose, doit par définition, être exclusif et est juridiquement protégé contre toutes les immixtions des tiers. Planiol faisait référence à une obligation passive universelle pour expliquer que la propriété des uns lie la liberté des autres. La notion de propriété s'impose aux tiers et leur interdit certains comportements comme le fait de construire sur un terrain qui ne vous appartient pas. Cette dimension obligationnelle est nécessaire au respect de l'exclusivité et à l'existence même de l'idée de propriété individuelle.

La solution de droit de la Cour d'appel insiste sur la nature réelle du droit d'obtenir la démolition et en tire des conséquences quant à son régime juridique. Ainsi, la créance de démolition naît dans le patrimoine du propriétaire du terrain subissant l'empiètement, il dispose de ce droit *ès qualités*. S'agissant du débiteur, l'arrêt précise que « ***l'empiètement est le fait [du propriétaire actuel] et de ses auteurs*** ». La référence à ces « auteurs » ne vise pas ses ascendants mais les précédents maîtres du terrain : il y aurait un héritage réel. La Cour de cassation en a déjà tiré les conséquences en précisant que l'action en destruction du propriétaire du fonds empiété peut à son choix s'exercer tant contre l'auteur de l'empiètement même s'il n'est plus propriétaire (Cass. 3ème civ., 28 juin 2006 : Bull.civ. III, n°163), qu'à l'encontre du propriétaire actuel du fonds injustement agrandi (Cass. 3ème civ., 7 novembre 1978 : Bull.civ.III, n°336 ; Cass. 3ème civ., 14 décembre 2005 : Bull.civ. III, n°248). Cette alternative est assez étonnante et ne correspond qu'imparfaitement à la notion d'obligation réelle : le débiteur réel étant en principe celui qui a la qualité de propriétaire actuel du terrain. Cette option semble s'inspirer de la Jurisprudence en matière de troubles du voisinage qui reconnaît à la victime, la possibilité de s'adresser à l'auteur du trouble voire au propriétaire même si ce dernier n'est pas l'auteur du trouble, les spectres de la responsabilité civile ne sont pas loin...

Quelle est la nature juridique du droit d'obtenir la démolition : est-il un droit réel *sui generis* ou participe-t-il du droit de propriété ? La tentation du *sui generis* est toujours grande ainsi que celle de tordre le cou à la prétendue règle du *numerus clausus* des droits réels. Néanmoins, dans le cas du droit d'obtenir la démolition, sa proximité avec la propriété nous

amène à retenir qu'il en est une émanation. Il est une identification d'une des prérogatives du propriétaire, à savoir, le pouvoir de protéger l'assiette de son droit : toute atteinte physique portée à l'objet retentit sur le lien juridique et risque de le modifier voire de l'altérer. C'est le cas de l'empiètement. Par conséquent, le fondement de l'action en démolition ne devrait-il pas être tout simplement l'article 544 du Code civil (Ch. Caron, note sous Cass. 3^{ème} civ., 20 mars 2002 : D. 2002, p. 2076) ?

Le régime de l'action en démolition témoigne de cette réalité juridique. L'arrêt de la Troisième chambre civile de la Cour de cassation du 5 juin 2002 (*Bull.civ. III*, n°129) casse l'arrêt de la Cour d'appel qui avait déclaré l'action en démolition prescrite et précise que : « **la propriété ne se perdant pas par le non-usage, l'action en revendication n'est pas susceptible de prescription extinctive** ». L'action en démolition peut effectivement rappeler l'action en revendication puisqu'elle permet au propriétaire victime de retrouver une propriété pleine et entière sur l'intégralité de son bien immobilier et de contrer une éventuelle prescription acquisitive. Toutefois, les choses ne sont pas si simples et tranchées puisque la même année, la Troisième chambre civile adopte dans un arrêt du 20 novembre 2002 une position différente, retenant que : « **l'action en démolition d'un équipement empiétant sur une partie privative est une action réelle** » se prescrivant par un délai de trente ans (*Bull.civ. III*, n°232)...

L'empiètement et le droit d'obtenir la démolition du mur empiétant n'ont pas fini de livrer tous leurs secrets.

3.1.2. Propriété – Expropriation

Expropriation – Commissaire du Gouvernement – Procès équitable

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 28 juin 2010, Arrêt n°09/00149

Le Commissaire du Gouvernement a un rôle de conseiller de la juridiction de l'expropriation, sa présence ne remet pas en cause le caractère équitable du procès.

L'arrêt de la Cour d'appel de Saint-Denis, n°09/00149 rendu le 28 juin 2010 rappelle le rôle du Commissaire du Gouvernement devant la juridiction de l'expropriation et considère qu'en l'espèce, l'article 6-1 de la Convention européenne des droits de l'Homme n'a pas été violé. La partie expropriée reprochait au Commissaire du Gouvernement d'avoir rendu un mémoire orienté qui leur était défavorable, ne retenant que « **des éléments de référence en faveur de la Commune** ». L'arrêt tient à préciser qu'il n'a pas été démontré que sa sélection était « **systématiquement défavorable à la partie expropriée** ». En outre, les juges estiment qu'« **il a joué son rôle de conseiller auprès de la juridiction de l'expropriation en argumentant ses conclusions avec une parfaite neutralité et indépendance (...)** ».

La compatibilité de la présence du Commissaire du Gouvernement à l'instance d'expropriation avec le droit à un procès équitable posé par l'article 6-1 de la Convention européenne des droits de l'Homme a déjà fait l'objet d'arrêts de la Cour de cassation comme celui rendu par la Troisième chambre civil le 9 avril 2008 (*Bull.civ. III*, n°65) qui retient que « **les avantages dont bénéficie le commissaire du gouvernement par rapport à l'exproprié dans**

l'accès aux informations pertinentes publiées au fichier immobilier ne sont pas de nature à eux seuls à créer un déséquilibre incompatible avec le principe de l'égalité des armes dès lors qu'il résulte des dispositions des articles R. 13-7, R. 13-28 et R. 13-32 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans leur rédaction issue du décret n° 2005-467 du 13 mai 2005 portant modification de ce code, que le commissaire du gouvernement qui exerce ses missions dans le respect de la contradiction guidant le procès civil doit, sous le contrôle du juge de l'expropriation, déposer des conclusions constituant les éléments nécessaires à l'information de la juridiction (...) ».

Ainsi, la participation du Commissaire du gouvernement à l'instance d'expropriation telle qu'elle est prévue par les textes (rôle et pouvoirs), n'est jamais considérée en soi comme une violation à l'article 6-1 de la Convention européenne des droits de l'Homme.

3. 2. Propriété collective : Indivision

Indivision – Nue-propriété – Grosses réparations

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 11 juin 2010, Arrêt n°07/01222

Les coindivisaires ont tous la charge des grosses réparations portant sur un bien de l'actif successoral loué dont le contrat de bail avait été signé par le défunt.

L'arrêt de la Cour d'appel de Saint-Denis n°07/01222 en date du 11 juin 2010 mêle indivision et nue-propriété. En l'espèce, d'importants travaux de réfection sont à réaliser sur une maison louée. Ce bien fait désormais partie d'une succession puisque son propriétaire qui avait conclu le contrat de bail, est aujourd'hui décédé. Un conflit relatif à la charge de ces travaux oppose la veuve usufruitière des $\frac{3}{4}$ et propriétaire en pleine propriété du $\frac{1}{4}$ de l'actif successoral en application d'une donation entre époux, aux autres héritiers qui disposent des $\frac{3}{4}$ en nue-propriété. Ils ont été condamnés solidairement à supporter lesdits travaux par une décision de première instance, l'affaire est portée à la connaissance de la Cour d'appel. Les travaux sont demandés par le preneur dont le contrat de bail fixe les règles en la matière, règles qui ont été qualifiées de licites par les juges : *« la Cour adopte que le premier juge, après avoir analysé les clauses du bail quant à la prise en charge des travaux a considéré que celles-ci étaient licites et qu'elles mettaient à la charge du locataire l'ensemble des travaux nécessaires à la jouissance des locaux à l'exception de ceux assurant le clos et le couvert dont le bailleur avait expressément gardé la charge et, qu'au vu des constatations de l'expert, il y avait lieu de mettre à la charge du bailleur la réfection totale de la couverture et de la charpente, le traitement anti-termites du terrain et de l'habitation avant travaux et le remplacement de nacos oxydés tous les autres travaux incombant au [locataire] (...) »*. La charge des grosses réparations étant sur la tête du bailleur, par conséquent, la question qui se pose est la suivante : qui est le bailleur ? Trouver le bailleur, vous trouverez le débiteur semble dire le Cour d'appel. Et c'est ce qu'elle fait, elle part à la chasse au bailleur.

La présence d'un usufruit vient parasiter la situation. En effet, les articles 605 et suivants du Code civil organisent le régime des réparations et posent la distinction entre les réparations d'entretien qui sont à la charge de l'usufruitier et les grosses réparations qui doivent être supportées par le nu-propriété. Cette répartition n'étant pas d'Ordre public, les parties peuvent s'organiser autrement (Cass. 1^{ère} civ., 23 janvier 2007 : *Bull.civ. I*, n°41). Par conséquent, à

défaut de convention contraire, le nu-proprétaire est tenu des grosses réparations qui sont listées de façon exhaustive à l'article 606 du Code civil.

Par ailleurs, la Jurisprudence a construit un régime juridique assez original s'agissant de l'obligation du nu-proprétaire puisqu'elle estime que l'usufruitier ne saurait le contraindre en cas de défaillance par la mise en œuvre des voies d'exécution forcée. La Cour de cassation a inventé la figure de l'obligation non obligatoire (Cass. Req., 10 décembre 1900 : S. 1904. 1. 36 ; Cass. 3^{ème} civ., 30 janvier 1970 : *Bull.civ. III*, n°83)... Aussi, il est conseillé, en pratique, de poser expressément l'obligation du nu-proprétaire et de ne pas simplement faire une référence rapide aux articles 605 et 606 du Code civil. Mais ces différentes règles, comme l'a rappelé la Cour de cassation n'ont vocation à s'appliquer qu'entre l'usufruitier et le nu-proprétaire. Lorsque l'usufruitier dans l'exercice de sa jouissance, conclut un bail avec un preneur, il devient bailleur et est tenu *ès qualités* vis-à-vis de son cocontractant des » ***réparations qui s'avèrent nécessaires pour entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée*** » (Cass. 3^{ème} civ., 28 juin 2006 : *Bull.civ. III*, n°165). L'usufruitière en l'espèce avait-elle la qualité de bailleur ?

Très justement la Cour d'appel expose que le contrat de bail ayant été conclu par le défunt, la qualité de bailleur appartient par principe à tous ses héritiers tant que le partage n'est pas intervenu. En effet, si Mme X est usufruitière des 3/4 de l'actif successoral, elle est également en indivision sur la propriété des biens de la succession à hauteur d'1/4 en pleine propriété avec les autres héritiers qui se prévalent des 3/4 en nue-proprété. La Cour de cassation l'a rappelé récemment dans un arrêt de sa Première chambre civile en date du 12 janvier 2011 (pourvoi n°09-17298) : « (...) ***après avoir constaté que le droit de Mme veuve X..., en pleine propriété ne portait que sur une quote-part de l'universalité des biens de la communauté et que M. X... était nu-proprétaire du surplus, en sorte qu'il existait une indivision entre les intéressés quant à la propriété des biens et que Mme Z..., ès qualités, était en droit de provoquer le partage afin de faire déterminer les biens composant la part de Mme veuve X... en pleine propriété, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations (...)*** ».

Aussi, comme le partage n'est pas encore intervenu, l'on ne saurait qualifier Mme X d'usufruitière du bien loué. Néanmoins, la maison faisant partie de l'actif successoral indivis, tous les coindivisaires sont par conséquent tenus de s'acquitter des grosses réparations à hauteur de leurs droits dans l'indivision. « ***La Cour d'appel adopte que le premier juge a considéré que tous les ayants droits [du défunt], dont aucun n'avait renoncé à la succession, [étaient tenus] en cette qualité envers [le locataire] de ses obligations de bailleur aux parts et portions leur revenant dans la succession considérée comme baillesse et qu'il a condamné ceux-ci, (...) copropriétaires indivis des locaux loués, à faire exécuter ces travaux sauf à eux à régler dans leur rapport entre eux la part de chacun en fonction de leurs droits respectifs*** ». Cette solution permet d'assurer la protection des droits du preneur car « ***il ne saurait par ailleurs être question d'attendre le partage de cette succession pour permettre l'exécution de travaux dont les héritiers du bailleur tous copropriétaires indivis du bien loué sont incontestablement redevables (...)*** ».