Université PANTHÉON - ASSAS (PARIS II) **U.E.F. 2**

Droit - Économie - Sciences Sociales **1381**

Melun

Session : Septembre 2018

Année d'étude : Première année de licence en Droit parcours classique et réussite

Discipline : ***Droit civil***
(Unité d'Enseignements Fondamentaux 2)

Titulaire(s) du cours :
Mme Claire-Marie PÉGLION-ZIKA
Maître de conférences

Document(s) autorisé(s) : Code civil **non annoté** et **sans marque-page** (surlignage autorisé)

Traiter au choix l'un des deux sujets suivants :

Sujet n° 1 (sujet théorique) : Traiter le sujet de dissertation suivant :

Les limites de la *summa divisio* entre les personnes et les choses

Sujet n° 2 (sujet pratique) : Faire le commentaire de l'arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 21 décembre 2017 (Cass. 3e civ., 21 décembre 2017, n° 16-25.406) reproduit ci-dessous :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 3 novembre 2015), que M. X..., propriétaire d'une parcelle, a assigné M. Y... et Mme Z..., propriétaires de la parcelle contiguë, en démolition de la partie d'un bâtiment et de murs de clôture édifiés par ceux-ci et empiétant sur son fonds ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. Y... et Mme Z... font grief à l'arrêt d'accueillir la demande alors, selon le moyen :

1°/ qu'il appartient au juge d'apprécier la proportionnalité d'une sanction en ayant égard à ses conséquences et aux intérêts et droits en présence ; qu'en condamnant les consorts Y...- Z... à démolir toutes constructions qu'ils avaient édifié sur leur parcelle qui empiétaient sur le fonds X... sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si une telle sanction n'était pas disproportionnée eu égard au caractère minime de l'empiétement en cause et à la circonstance que la démolition se rapportait notamment au mur porteur d'une maison d'habitation, quand un dédommagement financier était concevable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 544 et 545 du code civil ;

2°/ que le droit au respect des biens protégé par l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales implique que la démolition d'une construction ne peut être ordonnée que si elle n'est pas manifestement disproportionnée au but légitime poursuivi ; qu'en ordonnant la destruction des constructions réalisées par les consorts Y...- Z... aux motifs inopérants que l'empiétement consistant à ne pas respecter le bien d'autrui, c'était M. X... qui était fondé à se prévaloir de cette disposition et non les auteurs de l'empiétement, sans rechercher si la démolition des constructions n'était pas manifestement disproportionnée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention précitée ;

3°/ que nul ne peut user de son droit de propriété de façon abusive ; qu'en condamnant consorts Y...- Z... à la démolition de toute construction empiétant sur le fonds X... sans rechercher, ainsi qu'il lui était demandé, si la persistance de M. X... à solliciter une telle sanction en dépit du caractère très minime de l'empiétement et de l'absence de gêne occasionnée, ne procédait pas d'une malveillance et d'un acharnement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 544 et 545 du code civil ;

4°/ que M. X... avait adopté un comportement fautif en s'abstenant, lors de l'implantation du mur de clôture et du bâtiment, de signaler à aux consorts Y...- Z... éventuel empiétement sur sa parcelle 5072- DO, en attendant que la construction soit achevée pour faire état de cet empiétement et en refusant ensuite toute solution amiable au conflit ; qu'ainsi, ces fautes lui interdisaient de solliciter une démolition disproportionnée à l'empiétement, eu égard notamment au caractère minime de cet empiétement et à la bonne foi des consorts Y...- Z... ; que l'arrêt a donc violé l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction alors applicable, ensemble l'article 545 du même code ;

Mais attendu que 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 ; que l'auteur de l'empiétement n'est pas fondé à invoquer les dispositions de l'article 1er 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'empiétement ; que la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches inopérantes, a décidé à bon droit d'ordonner la démolition de la partie du bâtiment et des murs édifiés par M. Y... et Mme Z... et empiétant sur le fonds de M. X... ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.