



Examen d'entrée au CRFPA session 2012
Epreuve de Droit patrimonial
lundi 24 septembre

Commentez l'arrêt suivant : Cass. 3^e civ., 15 février 2012, n° 10-22899, FS-P+B

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 10 juin 2010) que se plaignant du refus de Mme X... de les autoriser à poser un échafaudage sur sa propriété pendant le temps nécessaire à la réalisation des travaux de réfection de la toiture de leur pavillon, les époux Y... ont assigné leur voisine pour obtenir l'autorisation d'y procéder ;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ qu'un propriétaire ne peut être tenu de souffrir le passage d'un voisin sur son fonds à l'effet de réaliser des travaux que pour autant que ceux-ci concernent une partie de l'immeuble du voisin qui serait autrement physiquement inaccessible, telle qu'un mur situé en limite de propriété ; qu'en revanche, le voisin ne dispose pas d'un « tour d'échelle » pour réaliser des travaux sur une partie de son immeuble qui n'est pas physiquement inaccessible depuis sa propriété ; qu'au cas d'espèce, en contraignant Mme X... à subir l'installation d'un échafaudage sur son fonds à l'effet de permettre à ses voisins M. et Mme Y... de procéder à des réparations sur le toit de leur maison, sans constater que cette partie de leur immeuble était physiquement inaccessible depuis leur propre fonds, les juges du fond n'ont pas donné de base légale à leur décision au regard de l'article 544 du code civil ;

2°/ que le bénéfice d'un « tour d'échelle », permettant à un propriétaire d'imposer au propriétaire voisin un passage voire une installation temporaire sur son fonds à l'effet de réaliser des travaux ne peut être accordé que pour autant qu'il s'agisse du seul moyen possible pour y parvenir ; qu'au cas d'espèce, en condamnant Mme X... à supporter l'installation d'un échafaudage sur son fonds pour permettre à ses voisins M. et Mme Y... de procéder à des réparations sur la toiture de leur maison, en retenant qu'il s'agissait du seul moyen possible pour y parvenir, excluant par principe le recours à d'autres moyens au motif que ceux-ci seraient trop onéreux, quand le coût des moyens alternatifs de réaliser les travaux était insuffisant à conclure qu'il s'agissait du seul moyen possible justifiant l'atteinte aux prérogatives du propriétaire, les juges du fond ont violé l'article 544 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté la nécessité de réaliser des travaux sur la toiture du pavillon des époux Y... du côté de la propriété de Mme X..., le refus du maire de la commune de voir installer une nacelle en vue d'effectuer ces travaux à partir de la voie publique, sans passage sur le fonds de Mme X... et le coût disproportionné de toute autre solution au regard de la valeur des travaux à effectuer, la cour d'appel, qui a souverainement retenu qu'il n'existait aucun autre moyen pour réaliser ces travaux que de passer sur le terrain de Mme X... et en a déduit que celle-ci ne pouvait, sous peine de commettre un abus de droit, s'opposer à l'installation d'un échafaudage en éventail ou sur pieds dans la propriété voisine pour une durée de trois semaines, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi (...).



Université
Panthéon-Assas

I

E

J

INSTITUT D'ÉTUDES JUDICIAIRES
Pierre Raynaud