



**EXAMEN D'ENTRÉE AU CENTRE REGIONAL DE FORMATION PROFESSIONNELLE DES
AVOCATS**

Session 2014

DROIT PATRIMONIAL

Commentaire d'arrêt

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du mercredi 30 octobre 2013

N° de pourvoi: 12-22169 12-23546

Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

Me Carbonnier, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Roger, Sevaux et Mathonnet, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Joint les pourvois n° V 12-22. 169 et S 12-23. 546 ;

Donne acte à M. X...du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. Y... , Mme Z... et la SCP Y... et Z... ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux 11 mai 2012), que, en exécution d'un plan de remembrement approuvé par arrêté préfectoral du 24 mars 1999, les parcelles cadastrées AB n° 543 et 545 appartenant à M. X...ont été réunies en une parcelle unique sous le n° ZD 108 qui a été attribuée par la commission départementale d'aménagement foncier à Mme A...; qu'après division de cette parcelle en deux parcelles ZD n° 177 et ZD n° 178, Mme A...a, suivant actes reçus par M. Y... , Mme Z... et la SCP Y... et Z... , notaires, les 14 mai 2001 et 9 janvier 2002, cédé la première à M. et Mme B... et la seconde, à M. et Mme C... ; que les acquéreurs ont édifié leur maison d'habitation sur leur fonds respectif ; qu'à la suite des

recours exercés contre la décision de la commission, la parcelle ZD n° 108 a été réattribuée le 2 juillet 2004 à M. X...; que, le 11 mai 2005, ce dernier a assigné M. et Mme B... et M. et Mme C... en démolition des ouvrages implantés sur sa propriété ; que ceux-ci ont appelé en garantie Mme A...et les notaires ;

Sur le moyen unique du pourvoi n° S 12-23. 546 et le premier moyen du pourvoi incident du pourvoi n° V 12-22. 169 réunis :

Attendu que M. et Mme B..., M. et Mme C... et Mme A...font grief à l'arrêt d'ordonner la démolition des ouvrages immobiliers édifiés sur leurs fonds, pour les parties empiétant sur le fonds de M. X..., sous astreinte et aux frais des époux B... et C..., de condamner ces derniers à payer à M. X...la somme de 6 000 euros en réparation de son préjudice de dépossession, de dire que Mme A..., doit indemniser les époux B... et C...de l'éviction des parcelles de terrain et de maison qu'ils ont acquises en la condamnant dès à présent à leur payer la somme de 6 000 euros en garantie du préjudice de dépossession qu'ils sont condamnés à payer à M. X...et en ordonnant une expertise pour chiffrer le surplus de la garantie, alors, selon le moyen :

1°/ que nul ne peut exercer son droit de propriété dans l'intention de nuire à autrui ; que les époux B... et C...faisaient valoir que M. X..., informé dès 2001 des suites du recours administratif en contestation des opérations de remembrement qu'il avait intenté, n'avait jamais informé les époux B... et C...de son droit de propriété sur la parcelle lors de l'édification des maisons, qu'il n'avait pas contesté les permis de construire octroyés qui avaient pourtant été publiés en mairie et affichés sur les terrains jouxtant les siens, et qu'il s'était contenté d'attendre leur installation complète avec leur famille pour revendiquer sa propriété et solliciter la démolition des ouvrages empiétant sur sa parcelle ; que ces agissements étaient de nature à démontrer que M. X...avait agi avec malice dans le but de porter préjudice aux époux B... et C...; qu'en se bornant à relever que la demande de M. X..., qui constituait une défense de son droit de propriété, ne saurait dégénérer en abus, pour ordonner la démolition des ouvrages litigieux et condamner les époux B... et C...au paiement de dommages et intérêts, sans même rechercher, ainsi qu'elle y était invitée par les écritures d'appel des époux B... et C..., si les agissements dénoncés par ces derniers ne démontraient pas que M. X...avait abusé de son droit de propriété, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 545 et 555 du code civil ;

2°/ que le fait qu'une partie seulement d'une construction ait été édifiée sur le terrain d'autrui ne suffit pas à exclure l'application de l'article 555 du code civil et ne dispense pas la cour d'appel de rechercher si l'acquéreur peut se prévaloir d'un titre putatif, lui permettant d'invoquer la qualité de tiers évincé de bonne foi ; qu'en ce cas, la démolition de constructions empiétant sur le sol d'autrui ne peut être ordonnée ; qu'en se bornant à relever que l'article 555 du code civil ne pouvait trouver application au cas d'un empiètement pour ordonner la démolition des constructions édifiées en partie sur le terrain de M. X...sans rechercher si l'acte de vente ne constituait pas pour les époux B... et C...un titre putatif leur permettant d'invoquer la qualité de tiers évincé de bonne foi au sens des articles 550 et 555 du code civil, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des textes susvisés ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu, d'une part, que la demande de M. X...qui s'inscrivait dans la défense de son droit de propriété contre un empiètement, ne pouvait dégénérer en abus et, d'autre part, que la bonne foi des constructeurs au moment de la construction était indifférente, les dispositions de l'article 555 du code civil qui ne concernent que les ouvrages intégralement édifiés sur le terrain d'autrui, ne pouvant recevoir application en l'espèce, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;