

L'attitude des juges face aux empiètements et aux servitudes de vues irrégulières : entre sévérité et recherche d'harmonie

Ariane Gailliard

Doctorante contractuelle à l'Université Jean Moulin Lyon 3

21-01-2013

Dans les affaires de voisinage, un empiètement du fait d'une construction survient rarement seul et peut s'accompagner de la constitution de vues. Lorsque celles-ci sont considérées comme irrégulières, les juges n'en ordonnent pas toujours la démolition et privilégient parfois une solution pacificatrice, à la différence de l'empiètement qui, lui, doit toujours aboutir à une démolition. Ces deux arrêts concernent à la fois la question de l'empiètement et celui des vues.

Dans le premier arrêt, un couple, propriétaire d'un ensemble immobilier, le divise en plusieurs lots. L'un des lots est acquis par un autre couple et un autre est vendu sous le régime de la copropriété à plusieurs copropriétaires. Le couple acquéreur sollicite la suppression d'un empiètement réalisé par l'extension du bâtiment avec toit terrasse réalisée par les vendeurs. Le TGI constate l'empiètement mais également la constitution d'une vue irrégulière sur le fonds voisin du fait de la construction du toit terrasse.

Les vendeurs sont condamnés à la démolition et à la reconstruction du mur litigieux sous astreinte. Les époux interjettent appel faisant valoir le caractère minime et insignifiant de l'empiètement et la possibilité de réparer l'emprise par une allocation de dommages et intérêts. Pour eux, la démolition du mur aurait pour effet de porter atteinte à leur droit de propriété. Concernant la vue, ils proposent comme solution de faire construire à leur frais une cloison translucide et opaque qui remédierait au caractère irrégulier de la vue droite. Les acquéreurs demandent la confirmation du jugement et soutiennent que la construction méconnaît les obligations de distances posées par l'article 678 pour les vues droites.

Sur le caractère minime de l'empiètement, la cour d'appel rappelle en toute évidence l'article 545 et contraint la SCI à démolir la partie de l'immeuble, « peu important le volume de l'empiètement ». Concernant la vue, elle conclut au caractère irrégulier de la servitude, qui ne respecte pas la distance prévue par l'article 678 du Code civil. En revanche, elle accepte la solution pacificatrice proposée par les vendeurs de faire construire une cloison translucide et opaque sur la ligne séparative et sur la terrasse, cette solution permettant de mettre fin à la vue irrégulière.

Cet arrêt rappelle d'abord la grande rigueur des juges qui affirment toujours l'automatisme de la démolition quelle que soit l'importance et la nature de l'empiètement. S'il arrive exceptionnellement que les juges du fonds se laissent aller à prendre en compte le caractère minime de l'empiètement, il n'en est rien ici conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation qui est

Bacaly n° 2 - Juillet-Décembre 2012

toujours garante de la démolition. Ce n'est que s'il est possible de supprimer l'empiètement en rétablissant la construction dans ses limites, ce qui est rare dans les faits, que la démolition de l'entier bâtiment pourra être évitée (Cass. civ. 3^e, 26 nov. 1975, *Bull.Civ.* III, n° 350).

Le second arrêt concerne deux couples de voisins : le premier construit une maison, un mur de clôture en ligne séparative et une piscine entourée de plages en limite de la propriété voisine ; le deuxième seulement une maison. Ce dernier demande la démolition du mur de clôture et des ouvrages relatifs à la construction de la piscine, qu'il estime empiéter sur sa propriété, ce que retient le TGI en première instance. Les constructeurs initiaux du mur en invoquent la prescription acquisitive par les articles 689, 690 et 2272 du Code civil. Pour eux, ce mur détermine la limite séparative des deux propriétés. Le couple voisin estime pour sa part que le mur doit être démoli, car il a été construit en deçà de la limite séparative de propriété. Enfin, il estime que la piscine constitue une servitude de vue droite irrégulière devant être démolie, aux côtés du mur.

La cour d'appel se prononce en faveur de la prescription acquisitive du mur. Elle constate le caractère irrégulier de la vue et se prononce sur son sort en prenant en compte d'un côté le caractère général et distancié de la vue et de l'autre côté les conséquences qu'emporterait sa démolition, notamment la démolition de la piscine. Par une appréciation souveraine sur le sort des vues inférieures à la distance légale, la cour recherche une solution conciliant les deux intérêts en présence sans prononcer la suppression : des parois translucides amovibles empêchant toute vue seront apposées durant l'été.

Le point commun de ces deux arrêts est que la cour y apporte des solutions pacificatrices tout en constatant l'existence de vues irrégulières. Ce que la cour souhaite interdire sont les vues directes et plongeantes sur la propriété d'autrui dont il est impossible de se soustraire. Dans les deux cas, la cour a apprécié souverainement ce caractère et préféré le recours à des parois ou des cloisons. Il n'en est rien pour l'empiètement, qui sera toujours démoli et ce en raison de l'atteinte au droit de propriété. La différence entre ces deux traitements découle de l'objet de l'atteinte : l'empiètement est une atteinte au droit de propriété en son entier, tandis que la vue irrégulière attente à l'exercice de celui-ci seulement. De plus, les deux cas ne peuvent jamais se confondre, une servitude ne conférant pas le droit d'empiéter sur la propriété d'autrui (Cass ; civ. 3^e, 27 juin 2001, *Bull.Civ.* III, n° 87 ; *JCP*, 2002. I. 126, n° 18, obs. Perinet-Marquet ; *ibid.*, 2003 II. 10141, note Elhoueiss ; *RDI*, 2002. 141, obs. Bergel).

Arrêts commentés :

CA Lyon, chambre civile 1, 8^e chambre, 9 octobre 2012, n° 10-08667

CA Lyon, 8^e chambre, 9 octobre 2012, n° 11-03077