

L'empiètement de clôtures sur une servitude de passage et sur le fonds privé d'autrui

Chloé Maëstroni

Doctorante contractuelle à l'Université Jean Moulin Lyon 3

Les propriétaires de fonds contigus étaient tenus de créer un droit de passage réciproque sur leurs parcelles. L'assiette de ce droit de passage devait correspondre au chemin mitoyen des deux fonds qu'il leur incombait par ailleurs d'élargir. Après quelques années, des difficultés survinrent. L'un des propriétaires assigna le couple voisin en paiement de dommages et intérêts pour violation de la largeur du chemin mitoyen et des limites de sa propriété. Très factuel, le premier aspect n'appelle que peu de remarques. Plus intéressantes sont en revanche les questions relatives aux divers empiètements supposés.

Sur le fondement des articles 545, 702 et 1382 (ancien) du Code civil, le demandeur sollicitait la réparation et la cessation des empiètements survenus tant au nord de sa propriété sur la servitude de passage, qu'à l'ouest, sur une partie privative de sa parcelle. Ayant été partiellement débouté de sa demande en première instance, le propriétaire interjeta appel. En réponse, le couple voisin fit valoir que la clôture n'empiétait au nord que de façon minime, non pas sur la propriété privative mais sur la servitude de passage, ce qui, du reste, n'en empêchait point l'exercice.

Quant à la clôture située à l'ouest, elle débordait certes pour partie sur le fonds privé voisin, mais elle avait été implantée conformément aux indications du demandeur en considération d'un poteau ERDF censé en constituer la limite. Le rapport d'expertise établissait en outre que la clôture traversait la ligne séparative des deux fonds. De sorte que, si une partie de la clôture des époux empiétait sur le fonds du voisin, l'autre partie – située en deçà de la limite séparative – lui permettait de jouir d'une fraction de leur fonds, en violation de leur droit de propriété. Les époux invoquaient pour finir l'empiètement du poteau ERDF situé sur leur terrain.

Dans cet arrêt en date du 16 février 2017, la cour d'appel de Lyon distingue classiquement la sanction de l'empiètement, de la réparation des préjudices qui en découlent.

La sanction de l'empiètement suppose un préalable : sa qualification.
L'empiètement se définit comme le débordement d'un ouvrage sur le fonds voisin

en violation du droit de son propriétaire. De cela résultent deux conséquences qu'illustrent cet arrêt.

Tout d'abord, l'empiètement ne saurait résulter du fait de l'empiété lui-même. Aussi, l'implantation de la clôture en deçà de la limite séparative des deux fonds, réalisée à l'initiative des époux eux-mêmes, ne constitue pas un empiètement de la part de leur voisin.

Ensuite, l'empiètement ne peut être imputé au propriétaire du fonds voisin qui ne serait pas propriétaire de l'ouvrage (Cass. civ. 3^e, 16 décembre 1998, n° 96-14760, JurisData n° 1998-004837). En l'espèce, le poteau ERDF implanté sur la parcelle des époux était la propriété de la société ERDF, non du voisin. Il n'y avait donc point empiètement. Sans doute le couple devra-t-il, pour obtenir l'enlèvement du poteau à l'avenir, agir contre la société ERDF sur le fondement de l'article 555 du Code civil.

Dès lors, seules les clôtures des époux débordant sur la propriété privative et sur la servitude de passage méritaient la qualification d'empiètement. La cour d'appel, conformément à une jurisprudence qu'il convient d'approuver (Cass. civ. 3^e, 19 mai 2015, n° 14-14215, JurisData n° 2015-012164), envisage la clôture comme un véritable ouvrage. On ne saurait considérer isolément la partie édifiée sur le terrain d'autrui pour y appliquer l'article 555 du Code civil.

Quant à la sanction de ces empiètements, les juges ordonnent sans surprise le retrait des clôtures. La bonne foi des propriétaires lors de leur implantation et l'étendue du préjudice en résultant demeurent, comme toujours, indifférents (Cass. civ. 3^e, 10 novembre 2016, n° 15-19.561, JurisData n° 2016-023328). Ainsi, qu'il s'agisse d'un droit de propriété ou d'une servitude, la violation du droit réel est sanctionnée par la cessation de la situation illicite. Le déplacement des barrières étant techniquement possible, il n'était point utile d'en ordonner la destruction (Cass. civ. 3^e, 30 mars 2017, n° 16-11667). Le fondement retenu pour sanctionner l'empiètement sur la servitude de passage ne semblait toutefois pas être le plus indiqué. Sans doute l'article 701 du Code civil était-il préférable car ce n'était pas en qualité de titulaire du droit de servitude (art. 702 C. civ) mais en tant que « *propriétaire du fonds débiteur de la servitude* » (art. 701 C. civ) que le couple avait contribué à en diminuer l'usage (art. 701 C. civ) et non à aggraver la situation du fonds servant (art. 702 C. civ). Cette remarque n'emporte guère de conséquences pratiques néanmoins.

Une fois établi et sanctionné l'empiètement, **il convient d'indemniser les préjudices qui en découlent**. L'empiètement suffisant à caractériser la faute, seul doit être établi distinctement le préjudice de jouissance. Minimales, les empiètements sur la propriété privée du voisin et sur la servitude de passage ne lui en avaient causé aucun. La cour d'appel refuse toute indemnisation au titre de l'empiètement sur la servitude et réduit l'indemnisation allouée en première instance à hauteur d'un euro symbolique pour l'« atteinte objective à son droit de propriété » privée sur le fondement de l'ancien article 1382 du Code civil. L'atteinte objective ayant déjà été sanctionnée par la cessation de la situation illicite sur le fondement de l'article 545 du Code civil, on peut s'interroger sur la pertinence du recours à l'article 1382 du Code civil en l'espèce.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 6^e chambre, 16 février 2017, n° 15/05421