

Travaux dirigés
Droit des biens

<http://droit.wester.ouisse.free.fr>

**Séance 3, 4 et 5 - La propriété : définition, abus, troubles,
empiètement**

Séance 3 : Définition

- compte rendu de lecture : M. Fabre-Magnan, Propriété, patrimoine et lien social
- Dissertation : **La propriété est-elle un pouvoir absolu sur une chose ?**

Séance 4 : les troubles anormaux liés à la propriété

- Troubles du voisinage : fondement, sanctions (étude des arrêts)
- Le trouble anormal lié à l'utilisation de l'image d'un bien
- Vous commenterez l'arrêt que vous indiquera votre chargé de TD

Séance 5 : empiètement, abus de droit

- Arrêt Cass. 3^e civ, 20 mars 2002
- Dissertation : **empiètement et exigence de destruction**
- Etude de l'arrêt sur l'abus du droit de propriété

Trouble anormal

Cour de Cassation Chambre civile 3
Audience publique du 22 juin 2005

Rejet.

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 25 septembre 2003) que la société Hôtel George V a fait procéder à la rénovation totale de l'hôtel qu'elle exploite avec le concours, notamment, de la société Duminvest, chargée de la "gestion du projet" et de la société Bouygues Bâtiment, entrepreneur ; que les travaux ont occasionné des nuisances aux immeubles voisins, exploités par la société Queen Elisabeth Hôtel, et par la société Marquis Hôtels Limited Partnership (Hôtel Prince de Galles), qui ont sollicité la réparation de leur préjudice ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal n° A 03-20.068 :

Attendu que la société Duminvest fait grief à l'arrêt de la condamner à payer des sommes aux sociétés Queen Elisabeth Hôtel et Marquis Hôtels, alors, selon le moyen, que la responsabilité sans faute qui dérive du principe selon lequel nul ne peut infliger à ses voisins de trouble anormal de voisinage ne peut être engagée que contre des personnes liées au demandeur par une relation stable de voisinage ; que tel n'est pas le cas des constructeurs, chargés par le propriétaire d'une mission temporaire de rénovation de son immeuble ; qu'en jugeant néanmoins que le voisin avait la possibilité d'agir tant contre le propriétaire de l'immeuble que contre le constructeur auteur du dommage sans être tenu de caractériser la faute de celui-ci, la cour d'appel a violé le principe susvisé, ensemble les articles 544 et 1382 du Code civil ;

Mais attendu que la cour d'appel a retenu à bon droit que le propriétaire de l'immeuble auteur des nuisances, et les constructeurs à l'origine de celles-ci sont responsables de plein droit vis-à-vis des voisins victimes, sur le fondement de la prohibition du trouble anormal de voisinage, ces constructeurs étant, pendant le chantier, les voisins occasionnels des propriétaires lésés ;

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

Sur le premier moyen du pourvoi principal n° D 03-20.991 et sur le moyen unique des pourvois incidents, réunis, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que, du fait des troubles de voisinage, et aux termes du rapport d'experts judiciaires critiqués par les parties de manière peu convaincante, le préjudice de l'Hôtel Prince de Galles était, en pourcentage du chiffre d'affaire estimé perdu relativement peu au-dessus de la normale, mais s'appliquait à des montants nettement plus conséquents, et que, pour le préjudice subi par l'Hôtel Queen Elisabeth, les pourcentages estimés de pertes de gains, 11 et 34 % et la baisse des taux d'occupation, étaient significatifs, la perte anormale étant caractérisée, la cour d'appel, qui n'était pas tenue, dans les rapports entre l'entrepreneur principal et le maître de l'ouvrage, de procéder à des recherches sur les troubles pouvant éventuellement provenir de sous-traitants, et qui a statué en se fondant sur des estimations de pertes de gains, a exactement retenu, sans violer le principe de la séparation des pouvoirs, que les troubles graves subis par les hôtels du voisinage engageaient la responsabilité de plein droit non seulement de la société Hôtel George V, mais également de l'entreprise chargée d'exécuter les travaux, et, sans accorder le plein des demandes, a souverainement déterminé le montant de la réparation du préjudice ;

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

Sur le second moyen du pourvoi principal n° A 03-20.068 et le second moyen du pourvoi principal n° D 03-20.991, réunis :

Attendu que la société Duminvest et la société Bouygues font grief à l'arrêt de les condamner à garantir la société Hôtel George V du paiement des sommes mises à la charge de cette dernière au profit des propriétaires voisins, alors, selon le moyen :

1 / que l'affirmation d'une responsabilité des constructeurs à l'égard des voisins victimes de troubles de voisinage ne libère pas le maître de l'ouvrage, seul instigateur du chantier et des risques de gêne qu'il engendre, de l'obligation de supporter la charge définitive de l'indemnisation des victimes, sauf pour ce dernier à rapporter la preuve de manquements contractuels des constructeurs de nature à le libérer soit partiellement soit totalement ; qu'en accueillant le recours du maître de l'ouvrage contre les constructeurs "sans qu'il soit nécessaire de caractériser de faute à leur encontre", la cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil ;

2 / qu'en statuant comme elle l'a fait sans davantage caractériser un engagement spécial que les constructeurs auraient expressément souscrit à l'égard du maître de l'ouvrage de le tenir indemne de toute condamnation pour les troubles de voisinage que le chantier pourrait occasionner, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1792 et suivants du Code civil ;

3 / que le codébiteur d'une obligation in solidum ne peut répéter contre les autres que la part et portion de chacun d'eux ; qu'il s'ensuit que le juge saisi de recours récursifs entre coobligés in solidum est tenu de déterminer la part contributive de chacun d'eux, en fonction de la gravité des fautes et de leur rôle causal dans la production du dommage ou, à tout le moins, par parts viriles ; qu'en jugeant que l'Hôtel George V était fondé à exercer un recours subrogatoire intégral contre ses coobligés in solidum au motif inopérant qu'il était subrogé dans le bénéfice d'une responsabilité objective, la cour d'appel a violé l'article 1214 du Code civil ;

4 / qu'en affirmant qu'il n'était pas soutenu que le maître de l'ouvrage ait été pleinement informé des risques de troubles de voisinage, cependant que les conclusions de la société Duminvest ainsi que celles des deux hôtels victimes des troubles le soutenaient on ne peut plus clairement, la cour d'appel a dénaturé leurs écritures, en violation de l'article 1134 du Code civil ;

5 / que le rapport d'expertise avait relevé que, de par sa constitution même, les bâtiments de l'Hôtel George V avaient vocation à se comporter comme une véritable caisse de résonance propageant et amplifiant les bruits jusqu'aux murs et planchers mitoyens, que "cette situation était parfaitement connue par chacun des participants à la rénovation de l'hôtel bien avant l'entreprise du chantier puisque plusieurs campagnes avaient été entreprises à l'avance" ; que les experts concluaient leur rapport en observant que, "pour éviter au maximum la gêne apportée aux voisins pendant 18 mois, il eut fallu que le maître de l'ouvrage accepte de prendre en charge d'importants surcoûts de construction (désolidarisation de la structure et des mitoyens)", que "ces surcoûts n'ayant pas été admis par le maître de l'ouvrage, il revenait à la maîtrise d'oeuvre et à l'entreprise d'essayer de minimiser les nuisances", avec une marge de manoeuvre réduite, est-il précisé ; qu'en affirmant qu'il ne résultait pas du rapport d'expertise que le maître de l'ouvrage ait été pleinement informé des risques de troubles au voisinage et qu'il ait néanmoins prescrit la poursuite du chantier, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de ce rapport, en violation de l'article 1134 du Code civil ;

6 / que le subrogé ne peut exercer un recours pour le tout à l'encontre de l'un de ses codébiteurs qu'à la condition de démontrer qu'il était tenu pour celui-ci et non pas seulement avec celui-ci ; que, par ailleurs, l'entreprise n'est pas responsable de plein droit envers le maître de l'ouvrage des troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage que les travaux ont causés au propriétaire voisin ; qu'il appartenait en conséquence au maître de l'ouvrage de démontrer que la dette qu'il avait payée incombait exclusivement aux entreprises à raison des fautes par elles commises ; qu'en accueillant entièrement le recours subrogatoire du maître de l'ouvrage contre les entreprises et en rejetant intégralement le recours de celles-ci à l'encontre de celui-là pour la raison qu'une telle action ne pouvait prospérer que s'il avait été démontré que le maître de l'ouvrage, pleinement informé des risques de troubles au voisinage existants et de leurs conséquences, avait entendu expressément décharger les constructeurs de toute responsabilité à cet égard, dispensant par là même le maître de l'ouvrage de justifier qu'il avait indemnisé les propriétaires voisins victimes de troubles anormaux de voisinage parce qu'il était tenu non avec les entreprises mais pour elles à cette indemnisation, la cour d'appel a violé les articles 1251-3 et 1315 du Code civil ;

7 / qu'en outre, en considérant qu'il appartenait à l'entreprise de démontrer que le maître de l'ouvrage, pleinement informé des risques de troubles au voisinage et de leurs conséquences, avait entendu expressément décharger les constructeurs de toute responsabilité, retenant ainsi à tort à l'encontre de ces derniers une présomption de responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage à raison des dommages que les travaux auraient causés aux voisins, la cour d'appel a violé les articles 544, 1147, 1382 et suivants ainsi que 1792 et suivants du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'Hôtel George V avait exécuté le jugement et payé les dédommagements accordés aux voisins par le Tribunal, et retenu qu'il n'était pas démontré par les contrats, les correspondances échangées et le rapport des experts que le maître de l'ouvrage ait été pleinement informé des risques de troubles au voisinage, ait entendu décharger les entreprises de leurs responsabilités, et ait prescrit dans ces conditions la poursuite du chantier, la cour d'appel en a déduit à bon droit, sans dénaturer, que du fait de la subrogation dont elle était bénéficiaire dans les droits des victimes, la société George V était fondée à obtenir la garantie totale des locataires d'ouvrage auteurs du trouble, dont la responsabilité vis-à-vis du maître de l'ouvrage n'exigeait pas la caractérisation d'une faute ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Publication : Bulletin 2005 III N° 136 p. 124 ; Revue de droit immobilier, 2005-09, n° 5, chroniques, p. 339-342, observations Philippe MALINVAUD. Revue trimestrielle de droit civil, 2005-10, n° 4, chroniques, p. 788-790, observations Patrice JOURDAIN.

Cour de Cassation Chambre civile 3

Audience publique du 13 avril 2005

Rejet.

Sur les deux moyens, réunis :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 11 septembre 2003), que la société civile immobilière (SCI) Goulet, maître de l'ouvrage, a fait édifier un immeuble par plusieurs entrepreneurs, et notamment par la société Atlantique bâtiment construction (ABC), titulaire de plusieurs lots et mandataire commun d'un groupement conjoint d'entreprises ; que le chantier a causé des nuisances à la propriété de voisins, les époux X..., qui ont assigné en réparation de leur préjudice ;

Attendu que la société ABC fait grief à l'arrêt de la condamner à payer des sommes aux époux X..., in solidum avec la société Goulet, et à garantir cette dernière société des condamnations prononcées contre elle, alors, selon le moyen :

1 / que le jugement doit être motivé ; qu'en adoptant les motifs du premier juge déterminant le préjudice et son indemnisation, incluant la rupture du câble électrique par la société Forage et fondation, pour condamner la société ABC, sur le fondement quasi délictuel vis-à-vis des époux X... et contractuel vis-à-vis du maître de l'ouvrage, la SCI Goulet, tout en ne caractérisant que les fautes concernant le stationnement des véhicules et le nettoyage des alentours, sans établir aucune faute concernant la rupture des câbles électriques, la cour d'appel n'a pas donné de motif à sa décision, violant les articles 455 et 458 du nouveau Code de procédure civile ;

2 / que l'article 19 du cahier des charges générales concerne les dommages provoqués à l'immeuble lui-même qu'il stipule en effet :

"l'entreprise sera seule responsable des dommages causés aux immeubles avoisinants à l'occasion de travaux, et en particulier, de démolitions, de terrassements et de reprises en sous oeuvre. Elle sera tenue de réparer ces dommages et en particulier les fissures, même légères, qui ne seraient pas prises en compte par les compagnies d'assurances" ; qu'en appliquant dès lors cet article au préjudice de jouissance subi en raison d'appareils ménagers endommagés par la rupture d'un câble électrique situé en dehors de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil et l'article 19 du cahier des clauses générales ;

3 / que le mandataire répond des fautes qu'il commet dans sa gestion ; que dès lors que les conclusions d'appel de la SCI Goulet reconnaissaient que la société Atlantique bâtiment construction avait réglé le problème découlant de la rupture du câble électrique par la société Forage et Fondation sans faire état d'aucun retard, et que le contrat ne prévoyait de responsabilité de la société Atlantique bâtiment construction que pour les dommages électriques survenus à l'installation en construction elle-même (article 19 du cahier des clauses générales), la cour d'appel qui n'a établi aucun manquement contractuel tel que l'absence de diligence dans la résolution du problème, ou un quelconque manquement à une obligation de surveillance de l'entreprise auteur du dommage découlant de son pouvoir de direction ou de contrôle du chantier, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1992 du Code civil ;

4 / que le juge doit respecter les limites du litige ; qu'en retenant la responsabilité contractuelle de la société Atlantique bâtiment construction résultant de la rupture du câble électrique, de sa seule qualité de mandataire commun, bien que les parties n'avaient envisagé qu'une responsabilité fondée sur une faute contractuelle dans sa mission d'organisation et de coordination du chantier, la cour d'appel a méconnu les termes du litige, violant les articles 4 et 5 du nouveau Code de procédure civile ;

5 / que le juge ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en relevant d'office, le moyen de droit tiré d'une responsabilité automatique indépendante de toute faute contractuelle dans l'organisation ou la surveillance du chantier résultant de la seule qualité de mandataire commun de la société Atlantique bâtiment construction, la cour d'appel a méconnu le principe du contradictoire, violant l'article 16 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que les époux X... avaient subi une coupure d'électricité à la suite de l'arrachage d'un câble électrique, événement constituant un trouble anormal de voisinage, la cour d'appel n'était pas tenue de caractériser une faute dans les rapports existant entre les voisins victimes et l'entrepreneur la société ABC auteur du dommage, laquelle était engagée de plein droit vis-à-vis d'eux par application du principe prohibant la réalisation d'un tel trouble ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, par une interprétation souveraine des clauses contractuelles unissant les entrepreneurs au maître de l'ouvrage et entre eux, que la société ABC était, en qualité de mandataire commun des entrepreneurs, responsable des dommages causés aux avoisinants aux termes des articles 1, 19 et 28-3 du cahier des clauses générales, et personnellement, comme entrepreneur direct de lots de gros oeuvre, plomberie et électricité, la cour d'appel a exactement retenu, sans modifier l'objet du litige ni violer le principe de la contradiction, que cette société était contractuellement tenue envers la SCI Goulet des troubles de voisinage ayant affecté la propriété des époux X... ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Publication : Bulletin 2005 III N° 89 p. 84

**Cour de Cassation
Chambre civile 2**

Audience publique du 3 février 1993

Rejet.

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 18 décembre 1990), que Mme Lapprand, se plaignant des troubles anormaux de voisinage résultant du bruit causé par l'exploitation de la blanchisserie industrielle de la société La Milanaise, a assigné cette société en exécution de travaux et dommages-intérêts ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir accueilli ces demandes, alors que les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales n'entraîneraient pas droit à réparation lorsque l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail du bâtiment exposé à ces nuisances a été établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant, dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions ; que la cour d'appel, qui a constaté l'antériorité, qu'elle a déclarée à tort sans effet, de l'activité de la blanchisserie par rapport à l'installation de Mme Lapprand, aurait dû rechercher si l'acte authentique d'aliénation ou de prise de bail des bâtiments occupés par cette dernière n'avait pas été établi postérieurement à l'existence de cette activité, dont il était constant qu'elle remontait à 1930 ; que la cour d'appel, qui a homologué le rapport d'expertise ayant conclu que, malgré son développement, l'activité de la blanchisserie restait compatible avec l'autorisation administrative du 7 décembre 1974, n'aurait pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation en omettant de rechercher si cette activité ne continuait pas à s'exercer en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires et dans les mêmes conditions ;

Mais attendu que, par motifs propres et adoptés, l'arrêt retient que la quantité de linge traité a considérablement augmenté depuis décembre 1974, nécessitant l'adjonction de machines ou l'augmentation de leur capacité, que les bâtiments n'ont pas été modifiés depuis 1974, à l'exception de l'abri du compresseur d'air, et que les nuisances acoustiques se sont accrues en même temps que l'activité se développait ;

Qu'en l'état de ces énonciations, d'où il résulte que les activités occasionnant les nuisances ne se sont pas poursuivies dans les mêmes conditions au sens de l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation, l'arrêt se trouve légalement justifié ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Publication : Bulletin 1993 II N° 44 p. 24

Cour de Cassation Assemblée plénière

Audience publique du 7 mai 2004

Rejet

Sur le moyen unique, pris en ses trois branches :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rouen, 31 octobre 2001), que la Société de promotion immobilière SCIR Normandie (la société SCIR Normandie), a confié à la société Publicis Qualigraphie aux droits de laquelle se trouve la société Publicis Hourra (la société Publicis) la confection de dépliants publicitaires comportant, outre des informations relatives à l'implantation de la future résidence et à ses avantages, la reproduction de la façade d'un immeuble historique de Rouen, l'Hôtel de Girancourt ; que se prévalant de sa qualité de propriétaire de cet hôtel, la SCP Hôtel de Girancourt, dont l'autorisation n'avait pas été sollicitée, a demandé judiciairement à la société SCIR Normandie la réparation du préjudice qu'elle disait avoir subi du fait de l'utilisation de l'image de son bien ; que cette dernière a appelé la société Publicis en garantie ;

Attendu que la SCP Hôtel de Girancourt fait grief à l'arrêt du rejet de ses prétentions, alors, selon le moyen :

1) qu'aux termes de l'article 544 du Code civil, "la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et par les règlements" ; que le droit de jouir emporte celui d'user de la chose dont on est propriétaire et de l'exploiter personnellement ou par le truchement d'un tiers qui rémunère le propriétaire, ce droit ayant un caractère absolu et conduisant à reconnaître au propriétaire un monopole d'exploitation de son bien, sauf s'il y renonce volontairement ; qu'en énonçant que "le droit de propriété n'est pas absolu et illimité et ne comporte pas un droit exclusif pour le propriétaire sur l'image de son bien" pour en déduire qu'il lui appartenait de démontrer l'existence d'un préjudice car la seule reproduction de son bien immeuble sans son consentement ne suffit pas à caractériser ce préjudice, la cour d'appel a violé l'article 544 du Code civil ;

2) qu'elle faisait valoir dans ses conclusions d'appel que l'utilisation à des fins commerciales de la reproduction de la façade de l'Hôtel de Girancourt sans aucune contrepartie financière pour elle, qui a supporté un effort financier considérable pour la restauration de l'hôtel particulier ainsi qu'en témoignent les photographies de l'immeuble avant et après les travaux, restauration qui a permis aux intimées de choisir une image de cet immeuble pour l'intégrer dans le dépliant publicitaire, est totalement abusive et lui cause un préjudice réel, le fait que les intimées aient acheté cette reproduction chez un photographe rouennais prouvant bien que la façade restaurée représente une valeur commerciale ; qu'en énonçant, sans répondre à ce moyen particulièrement pertinent qu'elle "ne démontre pas l'existence du préjudice invoqué par elle et d'une atteinte à son droit de propriété", la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 544 du Code civil ;

3) qu'elle faisait également valoir dans ses conclusions d'appel en visant les cartes postales de la façade historique de Hôtel de Girancourt qu'elle édite et qu'elle avait régulièrement produites, que les mentions portées au verso de ces pièces confirment sa volonté de conserver à son usage exclusif le droit de reproduire la façade de l'hôtel ou de concéder une autorisation quand elle estime que les conditions sont réunies ; qu'en s'abstenant totalement de se prononcer sur la valeur de ces pièces qu'elle avait régulièrement versées aux débats à l'appui de ses prétentions, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles 1353 du Code civil et 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu que le propriétaire d'une chose ne dispose pas d'un droit exclusif sur l'image de celle-ci ; qu'il peut toutefois s'opposer à l'utilisation de cette image par un tiers lorsqu'elle lui cause un trouble anormal ;

Et attendu que les énonciations de l'arrêt font apparaître qu'un tel trouble n'était pas établi ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

http://www.courdecassation.fr/jurisprudence_publications_documentation_2/actualite_jurisprudence_21/chambres_mixtes_assemblee_pleniere_22/arrets_travaux_preparatoires_23/assemblee_pleniere_24/br_arret_459.html

Cour de Cassation
Chambre des requêtes
Audience publique du 3 août 1915

Rejet

LA COUR :

Sur le moyen de pourvoi pris de la violation des articles 544 et suivants, 552 et suivants du code civil, des règles du droit de propriété et plus spécialement du droit de clore, violation par fausse application des articles 1382 et suivants du code civil, violation de l'article 7 de la loi du 20 avril 1810, défaut de motifs et de base légale.

Attendu qu'il ressort de l'arrêt attaqué que Coquerel a installé sur son terrain attenant à celui de Clément-Bayard, des carcasses en bois de seize mètres de hauteur surmontées de tiges de fer pointues ; que le dispositif ne présentait pour l'exploitation du terrain de Coquerel aucune utilité et n'avait été érigée que dans l'unique but de nuire à Clément-Bayard, sans d'ailleurs, à la hauteur à laquelle il avait été élevé, constituer au sens de l'article 647 du code civil, la clôture que le propriétaire est autorisé à construire pour la protection de ses intérêts légitimes ; que, dans cette situation des faits, l'arrêt a pu apprécier qu'il y avait eu par Coquerel abus de son droit et, d'une part, le condamner à la réparation du dommage causé à un ballon dirigeable de Clément-Bayard, d'autre part, ordonner l'enlèvement des tiges de fer surmontant les carcasses en bois.

Attendu que, sans contradiction, l'arrêt a pu refuser la destruction du surplus du dispositif dont la suppression était également réclamée, par le motif qu'il n'était pas démontré que ce dispositif eût jusqu'à présent causé du dommage à Clément-Bayard et dût nécessairement lui en causer dans l'avenir.

Attendu que l'arrêt trouve une base légale dans ces constatations ; que, dûment motivé, il n'a point, en statuant ainsi qu'il l'a fait, violé ou faussement appliqué les règles de droit ou les textes visés au moyen.

Par ces motifs, rejette la requête, condamne le demandeur à l'amende.

Ainsi fait jugé et prononcé par la Cour de Cassation, Chambre des Requêtes, en son audience publique du trois août mil neuf cent quinze.

Pour l'étude des faits, voir l'arrêt de CA d'Amiens, 12 novembre 1913 :

Considérant que Jules Coquerel a acquis en 1910 une pièce de terre d'une longueur de 170 mètres environ, d'une largeur de 10 à 12 mètres, située sur le territoire de Trosly-Breuil, en face et à une distance de 90 mètres environ d'un hangar pour dirigeables construit par Adolphe Clément-Bayard ; - Considérant que Coquerel, qui vit en mésintelligence avec Clément-Bayard, a établi sur la limite de sa propriété et en face de la porte du hangar de Clément-Bayard, deux carcasses en bois d'une longueur de 15 mètres environ, d'une hauteur de 10 à 11 mètres, surmontées de 4 piquets en fer de 2 à 3 mètres de hauteur, et séparés l'une de l'autre de quelques mètres ; - Considérant que ces carcasses en bois ne sont ni closes ni couvertes ; que Coquerel n'en retire et ne peut, dans l'état où elles se trouvent, en retirer aucun profit direct ; qu'elles ne constituent même pas une clôture, puisqu'elles n'existent que sur une longueur de 25 à 30 mètres et sont séparées l'une de l'autre par un intervalle de plusieurs mètres ; - Considérant qu'il est manifeste et ne saurait être méconnu qu'elles ne présentent aucun intérêt pour Coquerel et que Coquerel ne les a fait édifier que dans l'unique but de nuire à Clément-Bayard, en rendant plus difficile, notamment en cas de vent violent, les manœuvres des dirigeables à leur départ et à leur retour ; qu'il s'ensuit que c'est à juste titre que les 1^{er} juges ont estimé qu'il y avait là, de la part de Coquerel, un abus de son droit de propriété et l'ont condamné à supprimer les poteaux en fer surmontant les charpentes et dont l'un d'eux a causé, en 1912, des avaries à l'un des dirigeables de Clément-Bayard ; - Considérant que Coquerel prétend, il est vrai, pour justifier ses agissements, qu'il n'a fait, en exécutant ces travaux et en augmentant ainsi l'intérêt de Clément-Bayard à se rendre acquéreur de la pièce de terre, qu'un acte de spéculation ; - Considérant que s'il est loisible au propriétaire du fonds de chercher à en tirer le meilleur parti possible, et si la spéculation est par elle-même, et en elle-même, un acte parfaitement licite, ce n'est qu'à la condition que les moyens employés pour la réaliser ne soient pas, comme en l'espèce, illégitimes et inspirés exclusivement par une intention malicieuse ; - Adoptant, en outre, sur ces divers points, les motifs du jugement non contraires aux présents ;

Sur l'appel incident de Clément-Bayard : - Adoptant également les motifs du jugement, - Considérant que Clément-Bayard ne peut prétendre à la réparation d'un dommage éventuel et incertain ; que rien ne démontre que les carcasses en bois, lorsqu'elles ne seront plus surmontées de poteaux en fer, lui causeront forcément un préjudice dont il soit fondé dès maintenant à se plaindre ;

Par ces motifs, confirme »

Cour de Cassation
Chambre civile 3
Audience publique du 20 mars 2002

Cassation.

Sur le moyen unique :

Vu l'article 545 du Code civil ;

Attendu que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 16 mars 2000), que Mme Houssin et M. Legrasse, propriétaires de fonds contigus, sont convenus d'ériger une clôture mitoyenne ; que Mme Houssin a fait assigner M. Legrasse pour non-respect de cette convention et violation de son droit de propriété ; que l'expert désigné par le Tribunal a relevé un empiètement d'une partie de la clôture, de 0,5 centimètre, sur le fonds de Mme Houssin ;

Attendu que pour débouter Mme Houssin de ses demandes, la cour d'appel a retenu que l'empiètement était négligeable ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que peu importe la mesure de l'empiètement, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Par ces motifs :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 16 mars 2000, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles.

Publication : Bulletin 2002 III N° 71 p. 61

Revue trimestrielle de droit civil, avril juin 2002, n° 2, p. 333 336, note Th. REVET.