Image not found or type unknown

LA DEMOLITION EST OBLIGATOIRE EN CAS D'EMPIÈTEMENT, MÊME LÉGER, SUR LA PROPRIÉTÉ D'AUTRUI

Jurisprudence publié le **03/02/2023**, vu **3863 fois**, Auteur : Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE

L'empiètement, même minime, d'une construction sur la parcelle d'une propriété voisine est un trouble manifestement illicite de la propriété d'autrui et doit cesser.

En effet, en cas d'empiètement sur votre propriété, **la démolition est de droit**.

C'est ce que rappelle la Cour de cassation dans un **arrêt du 23 novembre 2022**.

Un couple construit une maison qui nécessite, du fait du relief, l'implantation de tirants d'ancrage qui empiètent dans le sous-sol de la parcelle voisine appartenant à une société civile immobilière (SCI).

En première instance, la SCI obtient la démolition de l'ouvrage. Ayant fait appel de cette décision, le couple invoque un abus du droit de propriété de cette société.

Les propriétaires de la maison dénoncent notamment la nette disproportion entre le coût important des travaux de démolition (5,9 millions d'euros) et l'intérêt concret que pourrait en retirer la SCI. En effet, celle-ci ne rencontre pas de réel désagrément sur son terrain empiété.

La cour d'appel d'AIX EN PROVENCE condamne cependant le couple à retirer les tirants litigieux car le droit de propriété est absolu et perpétuel.

La Cour de cassation confirme la décision de la cour d'appel et rejette le pourvoi du couple.

Elle rappelle que :

« *Le propriétaire d'un fonds sur lequel la construction d'un autre propriétaire empiète est, compte tenu du caractère absolu et perpétuel du droit de propriété, fondé à en obtenir la démolition, sans que cette action puisse donner lieu à faute ou à abus ni que puisse lui être opposé le caractère disproportionné de la mesure de remise en état* ».

La Cour énonce que la cessation du trouble impose donc le retrait des tirants d'ancrage, le caractère disproportionné de la mesure de remise en état ne peut être invoqué.

Le Cabinet BARALE est à votre disposition pour toute action ou information.

Me Michèle BARALE

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés