

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 12-10097

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Terrier (président), président

Cassation partielle

SCP Meier-Bourdeau et Lécuyer, SCP Monod et
Colin, SCP Odent et Poulet, SCP de Nervo et
Poupet, avocat(s)

Audience publique du mercredi 10 avril 2013

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

Donne acte aux époux X... de leur désistement partiel à l'égard de M. Y... et de l'office notarial Lilliaz et Burtet ;

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 (Nouméa, 3 octobre 2011), que les époux X... sont propriétaires du lot n° 88 du lotissement Panorama Sainte-Marie à Nouméa ; que le lot voisin a été successivement vendu par les époux Z... aux époux A..., puis par ceux-ci à Mme B... ; qu'invoquant l'empiètement de 5 centimètres constitué sur leur fonds par le mur du fonds B..., les époux X... ont assigné Mme B..., qui a appelé ses auteurs en garantie, en démolition de cet empiètement ;

Attendu que pour rejeter cette demande, la cour d'appel retient qu'il appartient aux époux X... de mettre fin à un empiètement antérieur, de 22 centimètres, constaté sur le fonds B..., préalablement à toute démolition susceptible d'être demandée au titre de l'empiètement postérieur, de 5 centimètres, constaté sur le fonds X... ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le caractère postérieur de l'empiètement réalisé sur le fonds X... par rapport à l'empiètement constaté sur le fonds B..., n'était pas de nature à priver les époux X... de leur droit d'obtenir la démolition du mur empiétant sur leur propriété, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté les époux X... de leur demande tendant à voir ordonner sous astreinte la démolition par Mme B... du mur empiétant sur leur propriété, l'arrêt rendu le 3 octobre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Nouméa, autrement composée ;

Condamne Mme B..., les époux A... et les époux Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne in solidum Mme B..., les époux A... et les époux Z... à payer aux époux X... une somme de 2 500 euros ; rejette la demande des époux A..., des époux Z... et de l'office notarial C. Lillaz et JT Burtet ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix avril deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Monod et Colin, avocat aux Conseils, pour les époux X...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté les époux X... de leur demande tendant à voir ordonner sous astreinte la démolition par Mme B..., épouse C..., du mur empiétant sur leur propriété acquise des époux A..., l'ayant eux-mêmes acquise des époux Z... ;

AUX MOTIFS QUE la réalité de l'empiètement mis en évidence par l'expert D... sur le lot n° 88 n'est pas discutée, pas plus que celle, sur le lot n° 89, du muret situé sous le mur de soutènement que les époux X... se sont engagés à détruire ; que la demande des époux Z... formulée le 3 décembre 2010, concernant l'empiètement du muret édifié par les époux X... tend à voir démolir ce muret, qui, manifestement, résulte d'un empiètement sur la propriété voisine qui est antérieur à celui reproché aux époux A... ; qu'au demeurant, cet empiètement de 22 cm non contesté est plus important que celui dont les époux X... se plaignent ; qu'il leur appartient donc de mettre fin à cet empiètement préalablement à toute condamnation susceptible d'être prononcée contre les auteurs de celui qu'ils dénoncent ; qu'en conséquence, le jugement sera réformé en ce sens, notamment en ce qu'il a condamné Mme C... à démolir aux frais des époux A... le mur empiétant de 5 cm sur le lot n° 88 de la copropriété PANORAMA SAINTE-MARIE et en ce qu'il a condamné les époux Z... à relever et à garantir les époux A... des frais de démolition de ce mur ;

ALORS, D'UNE PART, QUE tout propriétaire a le droit de jouir et de disposer de la chose de la manière la plus absolue ; que la démolition de la partie de la construction reposant sur un fonds voisin doit être ordonnée quand le propriétaire de ce fonds l'exige, malgré l'importance relativement minime de l'empiètement ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté la réalité de l'empiètement du mur de Mme B... sur le lot n° 88 appartenant aux époux X... ; qu'en se fondant, cependant, pour refuser la démolition de ce mur sur la circonstance inopérante de l'empiètement antérieur du muret appartenant aux époux X... sur le fonds B..., la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses constatations et a violé les articles 544 et 545 du code civil, ainsi que l'article 1er du protocole n° 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

ALORS, D'AUTRE PART, QU'à supposer même que le muret des époux X... ait dû être démoli avant que le mur du fonds B... empiétant sur le fonds X... ne le soit, la cour d'appel, qui a confirmé la condamnation des époux X... à démolir le muret leur appartenant, démolition à laquelle, en outre, ces derniers s'étaient engagés à procéder, était en mesure de condamner Mme B... à démolir le mur, quitte à assortir cette condamnation d'une réserve tenant à l'exécution effective préalable, par les époux X..., de la condamnation à démolir le muret ; qu'en rejetant purement et simplement cette demande, la cour d'appel a commis un déni de justice et violé l'article 12 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.