

IEJ Rennes I, 2006, commentaire de civ 3, 14 décembre 2005

Par **Visiteur**, le **26/07/2009** à **17:38**

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 14 décembre 2005
NÂ° de pourvoi: 04-17925
Publié au bulletin Cassation.

M. Weber., président
M. Foulquié., conseiller rapporteur
M. Guérin., avocat général
Me Balat, la SCP Gatineau., avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte aux époux X... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. Y... Z... et Mme A... ;

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 (Saint-Denis, 28 mai 2004), que les époux X..., propriétaires de la parcelle EW n° 843, jouxtant la parcelle EW n° 492 appartenant à la commune de Saint-Paul (la commune), ont assigné cette dernière en démolition d'une construction empiétant sur leur fonds ;

Attendu que, pour débouter les époux X... de leur demande, l'arrêt retient que les pièces produites révèlent la présence d'une construction édifiée sur la parcelle EW n° 492 appartenant à la commune et empiétant sur la parcelle EW n° 843, propriété des époux X..., que l'étude de leurs titres de propriété révèle que ces parcelles faisaient partie d'un plus grand terrain appartenant à Paul B... qui a cédé la parcelle EW n° 492 à la commune et la parcelle EW n° 493 aux époux C... qui l'ont eux-mêmes revendue le 25 mars 1987 à divers autres acquéreurs dont les époux X... qui, après division de la parcelle EW n° 493, ont reçu en partage la parcelle EW n° 843, que la présence de la construction sur les plans établis au moment de ces transactions démontre qu'elle n'a pas été édifiée par les acquéreurs ; que dès lors, l'empiètement ne peut être attribué à la commune qui ne peut donc être condamnée à démolir la partie d'un bâtiment qu'elle n'a pas construit elle-même, d'autant que les époux X... ont, dans leur acte d'acquisition, déclaré prendre le terrain qui leur était vendu "dans son état actuel", celui-ci supportant une partie d'une vieille construction ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les circonstances selon lesquelles la commune n'avait pas elle-même édifié la construction et que les époux X... avaient déclaré prendre le terrain à eux vendu "dans son état actuel" n'étaient pas de nature à priver ces derniers de leur droit à obtenir la démolition du seul fait de l'empiètement relevé, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 mai 2004, entre les parties, par la cour d'appel de Saint-Denis ; 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 Saint-Denis, autrement composée ;

Condamne la commune de Saint-Paul aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne la commune de Saint-Paul à payer aux époux X... la somme de 2 000 euros ; rejette la demande de la commune de Saint-Paul ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze décembre deux mille cinq.