

**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.