



IMMOBILIER

Dans ce numéro

#Responsabilité

Propriété

Expropriation

#RESPONSABILITÉ

● Pas de trouble de voisinage sans contiguïté des fonds

Le propriétaire ne peut contraindre son voisin à couper les branches des arbres qui avancent sur son terrain qu'en cas de fonds contigus.

Par l'arrêt rapporté, la Cour de cassation indique que « les dispositions de l'article 673 du code civil, conférant au propriétaire du fonds, sur lequel s'étendent les branches d'un arbre implanté sur le fonds de son voisin, le droit imprescriptible de contraindre celui-ci à les couper, ne sont applicables qu'aux fonds contigus ».

En l'occurrence, deux époux ont assigné en dommages et intérêts, sur le fondement des troubles anormaux du voisinage, un propriétaire voisin, dont le terrain est séparé du leur par une voie publique. Ils souhaitent le contraindre à élaguer les branches d'un cèdre surplombant leur terrain.

Les époux sont déboutés de leur demande : dès lors que leur parcelle ne jouxte pas celle du défendeur, les branches, certes proches de leur mur de clôture, n'avancent pas sur leur propriété au sens de l'article 673 du code civil.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3e, 20 juin 2019,
F-P+B+I, n° 18-12.278

#PROPRIÉTÉ

● Servitude et droit de jouissance du propriétaire

Une servitude doit être privée d'effet si la charge imposée au fonds servant empêche la jouissance de son bien pour le propriétaire de ce fonds.

Dès lors que la volonté des parties tenait, lors d'une vente, à imposer un service à un fonds au profit d'un autre fonds, les contractants ont souhaité instituer une servitude. Celle-ci ne peut toutefois qu'être annulée si, en raison de la configuration des lieux, elle revient à interdire toute jouissance de la chose pour le propriétaire du fonds servant.

En l'espèce, une société propriétaire de deux immeubles avait vendu à une acheteuse un bâtiment comprenant une dépendance dont seul le rez-de-chaussée du bâtiment qu'elle achetait lui était accessible. Cette dépendance comportait pourtant un premier étage mais, en raison de la configuration des lieux (et notamment de la localisation des escaliers), on ne pouvait y accéder que par l'immeuble voisin non cédé lors de la vente. Parce qu'une pièce de ce dernier immeuble se prolongeait ainsi au premier étage du bâtiment cédé, une clause avait été insérée dans l'acte de vente, prévoyant les éléments suivants : « il existe au premier étage [...] une pièce dont la plus grande partie se prolonge au-dessus du sol restant à appartenir au vendeur [...] ». La clause poursuivait en indiquant que le vendeur « pourra mettre fin à cette servitude à son profit ».

Selon la troisième chambre civile, « la cour d'appel n'a pu qu'en déduire que la clause litigieuse avait institué une servitude dont elle a prononcé, à bon droit, la nullité ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3e, 6 juin 2019,
FS-P+B+I, n° 18-14.547

↳ #EXPROPRIATION

• Changement d'adresse et notification du dépôt du dossier d'enquête préalable

Les exigences légales en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique sont satisfaites dès lors que la notification du dépôt du dossier d'enquête préalable est effectuée à l'adresse de l'exproprié mentionnée dans l'état parcellaire, s'il n'est pas établi que l'autorité expropriante a eu connaissance, à cette date, d'une autre adresse.

Pour rappel, l'article R. 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique impose à l'autorité expropriante de notifier individuellement aux propriétaires des immeubles à exproprier le dépôt en mairie du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Cette notification doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3 du code, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant, ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. Quant au juge, il ne peut rendre son ordonnance portant transfert de propriété sans s'être assuré que ces formalités ont été accomplies.

En l'occurrence, le département, autorité expropriante, avait notifié à Mme F., propriétaire exproprié, le dépôt du dossier d'enquête préalable à la dernière adresse connue de l'intéressée. Vivant à l'étranger, celle-ci se plaignait de ce que le juge de l'expropriation avait prononcé le transfert de propriété alors que, dans les faits, cette notification n'était intervenue à son domicile californien que tardivement.

L'ordonnance du juge de l'expropriation est néanmoins confirmée par la Cour de cassation en l'absence de preuve, par l'expropriée, de ce que l'autorité expropriante aurait eu connaissance de sa nouvelle adresse.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....
Civ. 3e, 13 juin 2019,
FS-P+B+R+I, n° 17-27.868
.....



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.