

ACCESSION

1^{ère} ch., sec. A02, 8 février 2005, RG 04/01507

Les dispositions de l'art. 555 du CC sont inapplicables lorsque les constructions ont été édifiées en vertu d'une convention liant les parties comme en l'espèce une convention de vente en viager d'un ensemble terrain immeuble à construire prévoyant une modalité d'apport préalable de la main d'oeuvre de l'acquéreur pour la construction.

1^{ère} ch., sec. AS, 4 octobre 2005, RG: 04/05857

Il est constant qu'en application de l'article 545 du Code civil, lorsqu'un constructeur étend ses ouvrages au-delà des limites de son héritage, la démolition de la partie de la construction empiétant sur le fonds voisin doit être ordonnée quand le propriétaire de ce fonds l'exige, les dispositions de l'article 555 du même code ne trouvant pas à s'appliquer dans le cas de l'empiètement.

Néanmoins, le propriétaire qui a donné son accord en toute connaissance de cause pour l'empiètement ne peut pas revendiquer ensuite la démolition. Le seul fait que le propriétaire ait participé à l'édification de la construction empiétant sur son fonds ne suffit pas à caractériser cet accord, faute d'éléments établissant qu'il avait connaissance de l'empiètement.

DEMANDE DE DEMOLITION

Preuve de l'existence de troubles anormaux de voisinage

1^{ère} A, 8 juin 2017 – RG 14.3658

Doit être rejetée une demande de démolition d'un garage édifié en limite séparative dès lors qu'il l'a été conformément au permis de construire devenu définitif et que n'est pas rapportée la preuve d'une violation des stipulations du cahier des charges ou d'un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage, s'agissant d'une pièce non habitable située au sein d'un lotissement construit dans une zone en pleine urbanisation et qui ne génère aucune perte d'ensoleillement sur la piscine ou la terrasse du fonds voisin.

Preuve de l'existence d'un préjudice personnel

1ère A, 8 juin 2017 – RG 14.3658

Une demande de démolition ou réduction d'une maison implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative ne peut être accueillie sur le fondement invoqué de l'article 1143 du Code civil lorsque le défaut d'implantation reproché procède d'une violation du règlement du lotissement et du permis de construire et non d'un manquement contractuel aux stipulations du cahier des charges, celui-ci n'ayant pas contractualisé les données relatives à l'implantation des constructions contenues dans le plan parcellaire.

En toute hypothèse, les demandeurs n'expliquent pas en quoi le défaut de retrait de 20 cm par rapport à la limite séparative mesuré par l'expert leur causerait un préjudice personnel de nature à justifier la démolition ou la réduction de la construction illicite.

Recevabilité

Défaut de mise en cause de l'Etat propriétaire indivis

1ère A, 15 juin 2017, 12/4372

Est irrecevable, faute d'avoir appelé l'Etat en la cause, la demande de démolition d'ouvrages construits par l'exploitant d'une micro-centrale électrique et empiétant sur le fonds du propriétaire riverain dès lors qu'il est établi que ces ouvrages sont la propriété indivise de l'Etat et de l'exploitant, certains en vertu de droits de concession et les autres en vertu de l'accession prévue par l'article 546 du Code Civil .

Cette mise en cause ne peut être ordonnée pour la première fois en appel en l'absence d'évolution du litige. En effet, l'appartenance à l'Etat de ces ouvrages résulte clairement de la convention de concession approuvée par un décret régulièrement publié et il appartenait au demandeur de se le procurer dès avant l'introduction de l'instance.

MITOYENNETE

Travaux et réparations

1^{ère} A2, 19 décembre 2006, RG, 06.1355

Faute de démonstration de l'engagement du voisin qui s'est borné à autoriser l'exhaussement d'un mur mitoyen, est mal fondée la demande tendant à la réalisation de travaux de peinture et de crépissage, lesquels n'ont pas été rendus nécessaires par l'exhaussement du mur mitoyen au sens de l'article 658 du Code civil.

1^{ère} ch., sec. A02, 7 juin 2005, RG 04/03894

La faculté offerte par l'art. 656 du Code civil à tout copropriétaire d'un mur mitoyen de se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté ne saurait être exercé afin de se soustraire aux dépenses de réparation ou de reconstruction rendues nécessaires par l'effondrement du mur causé notamment par un défaut d'entretien imputable aux deux propriétaires, la responsabilité du sinistre incombant pour moitié à chacun.

PROPRIETE DE L'ETAT

Annulation de l'arrêté attribuant la propriété à l'état, conséquences à l'égard d'une demande d'expulsion présentée par l'ONF

1^{ère} A1, 20 octobre 2016, RG 14.5923

Dès lors que l'arrêté préfectoral attribuant à l'Etat la propriété de parcelles a été déclaré illégal, l'ONF ne peut plus invoquer son titre de propriété à l'égard de leur occupante dont elle demande l'expulsion. Sa demande ne peut donc qu'être déclarée irrecevable.

TONTINE

Appréciation du caractère libéral du pacte tontinier

1^{ère} chambre A, 3 mai 2012- RG 2011.0002

Le seul fait que l'une des deux parties au pacte tontinier ait seule remboursé le prêt contracté conjointement pour l'achat et financé l'entretien et l'amélioration du bien n'est pas de nature à démontrer l'absence d'aléa à la date de la signature de l'acte.

TRANSFERT DE PROPRIETE D'UN BIEN IMMOBILIER

Date

1ère A, 6 septembre 2005

L'acquisition d'un bien avec clause d'accroissement ne constitue pas une libéralité dès lors qu'il n'est pas démontré l'absence d'aléa, ni que le bien ait été acquis au moyens des seuls fonds du de cujus, ou encore que le de cujus était, au moment de la conclusion de l'acte, atteint d'une maladie dont la gravité était telle qu'elle allait entraîner son décès à court terme et de manière inéluctable.

1° C, 22 mars 2016, RG 14/03216

Le transfert de la propriété d'un bien au bénéficiaire d'une promesse de vente n'est pas intervenu à la date de la levée de l'option d'achat mais à celle de l'acte authentique de vente dès lors que celui-ci stipule expressément : « l'acquéreur est propriétaire du bien vendu à compter de ce jour ».