

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 20 mars 1978**

**N° de pourvoi: 76-12598**

Publié au bulletin

**REJET**

**PDT M. Frank CDFF, président**

RPR M. Monégier du Sorbier, conseiller apporteur

AV.GEN. M. Dussert, avocat général

Demandeur AV. M. Calon, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

SUR LE MOYEN UNIQUE : ATTENDU, SELON L'ARRET ATTAQUE, QUE LES EPOUX A..., X... ET LES EPOUX Z... SONT RESPECTIVEMENT PROPRIETAIRES AUX NUMEROS 9, 11 ET 11 BIS DE L'AVENUE DES MARRONNIERS AU PRE SAINT-GERVAIS, D'IMMEUBLES VETUSTES AYANT DES MURS MITOYENS ;

QUE, DESIRANT DEMOLIR ET RECONSTRUIRE LEUR IMMEUBLE ET AYANT OBTENU POUR CELA LES PERMIS NECESSAIRES, ET ALLEGUANT QUE CETTE OPERATION RISQUAIT D'ENTRAINER DES DEGATS AUX IMMEUBLES VOISINS, ET NOTAMMENT A CELUI DE X..., QUI AVAIT FAIT L'OBJET D'ARRETES DE PERIL, LES EPOUX Z... ONT ASSIGNE LES EPOUX A... ET X... AUX FINS DE FAIRE CONDAMNER CE DERNIER A LEUR PAYER DES DOMMAGES-INTERETS, ET SOUS ASTREINTE A PRENDRE TOUTE MESURE UTILE POUR LEUR PERMETTRE DE REALISER LEUR OPERATION IMMOBILIERE, TOUT EN SE RESERVANT DE DEMANDER EVENTUELLEMENT DES DOMMAGES-INTERETS AUX EPOUX A... ;

ATTENDU QUE X... FAIT GRIEF A LA COUR D'APPEL D'AVOIR FAIT DROIT A CES DEMANDES, ALORS, SELON LE MOYEN, QUE L'ARRET ATTAQUE QUI N'A RELEVÉ AUCUN EMPIETEMENT DE LA PART DE X... SUR LA PROPRIETE DES EPOUX Z..., NI AUCUNE INTENTION DE NUIRE OU MAUVAISE FOI DE LA PART DE CELUI-CI A L'ENCONTRE DE CEUX-LA, MAIS QUI, AU CONTRAIRE, AVAIT CONSTATE QUE X... EXERCE UNE ACTIVITE ARTISANALE AU REZ-DE-CHAUSSEE DE CES BATIMENTS, NE POUVAIT, SAUF A RUINER ET DEPOUILLER DE TOUT EFFET LE PRICIPE MEME

DU DROIT DE PROPRIETE, CONDAMNER X..., OUTRE A DES DOMMAGES-INTERETS ELEVES, A DEMOLIR DANS LE SEUL BUT DE SATISFAIRE DES INTERETS PERSONNELS DES EPOUX Z..., LES CONSTRUCTIONS DONT IL EST PROPRIETAIRE ET DANS LAQUELLE IL EXERCE SON ACTIVITE ARTISANALE” ;

QU'IL EST ENCORE SOUTENU QUE “LA FAUTE COMMISE PAR X..., A SUPPOSER QU'IL Y EUT FAUTE, NE POUVAIT SE TRADURE QUE PAR L'ALLOCATION DE DOMMAGES-INTERETS, MAIS N'AUTORISAIT PAS LES JUGES DU FOND A PRENDRE A SON ENCONTRE UNE MESURE COERCITIVE DENUUEE DE FONDEMENT CONVENTIONNEL OU LEGAL” ;

QU'IL EST ENFIN PRETENDU QU'EN “IMPOSANT UNE MESURE QUE SEULE PEUT PRENDRE L'AUTORITE ADMINISTRATIVE ET EN PASSANT OUTRE AUX JUGEMENTS DES 18 JANVIER 1967 ET 16 JANVIER 1975 PAR LESQUELS LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PARIS AVAIT DECIDE QU'IL N'Y AVAIT LIEU D'ORDONNER AUX CONSORTS X... DE PROCEDER A LA DEMOLITION DES CONSTRUCTIONS LITIGIEUSES, L'ARRET ATTAQUE A NON SEULEMENT MECONNU LA PORTEE DES DECISIONS ADMINISTRATIVES INTERVENUES MAIS S'EST ARROGE LES POUVOIRS DE LA JURIDICTION ADMINISTRATIVE SEULE COMPETENTE POUR ORDONNER UNE TELLE DEMOLITION” ;

MAIS ATTENDU QUE SI, SELON L'ARTICLE 544 DU CODE CIVIL, TOUT PROPRIETAIRE A LE DROIT DE JOUIR ET DE DISPOSER DE SA CHOSE DE LA MANIERE LA PLUS ABSOLUE, CE NE PEUT ETRE QU'A LA CONDITION DE N'EN PAS FAIRE UN USAGE PROHIBE PAR LES LOIS OU LES REGLEMENTS OU DE NATURE A NUIRE AUX DROITS DES TIERS ;

ATTENDU QUE, TANT PAR MOTIFS PROPRES QUE PAR ADOPTION DE CEUX DU TRIBUNAL, LA COUR D'APPEL RELEVE QU'EN RAISON DE LEUR IMBRICATION ET DE LEUR VETUSTE, IL N'EST PAS POSSIBLE DE DEMOLIR L'IMMEUBLE GUILLOT-NOEL SANS ENGENDRER L'ECROULEMENT DE L'IMMEUBLE BERTHON, QUE LA REQUETE DU MARE TENDANT A LA DEMOLITION DE CE DERNIER N'A ETE REJETEE PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF QUE PARCE QUE LES PROPRIETAIRES DES IMMEUBLES MITOYENS N'AVAIENT PAS ETE MIS EN CAUSE ET QUE CEUX-CI ETAIENT AUJOURD'HUI PARTIES A LA PRESENTE INSTANCE QUI CONSTITUAIT DE LA PART DES EPOUX Z..., Y..., UN ACQUIESCEMENT A LA DECISION DE L'AUTORITE MUNICIPALE ;

QU' EN DEDUISANT, ENSUITE, A BON DROIT DE CES CONSTATATIONS QU'EN S'OPPOSANT SANS RAISONS VALABLES A LA DEMOLITION DE CONSTRUCTIONS VETUSTES AYANT FAIT L'OBJET DE DEUX ARRETES DE PERIL, X... AVAIT COMMIS UN ABUS DE DROIT QUI EMPECHAIT LES EPOUX Z... DE PROCEDER A DES TRAVAUX AUTORISES, LA COUR D'APPEL QUI, CONTRAIREMENT AUX ENONCIATIONS DU MOYEN, N'A PAS ORDONNE A X... DE DEMOLIR SON IMMEUBLE, MAIS LUI A SEULEMENT ENJOINT DE PRENDRE TOUTE DISPOSITION UTILE POUR PERMETTRE AUX EPOUX Z... DE DEMOLIR LE LEUR, A, SANS ENCOURIR LES GRIEFS DU MOYEN, LEGALEMENT JUSTIFIE SA DECISION ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 9 AVRIL 1976 PAR LA COUR D'APPEL DE PARIS.

**Publication** : Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 3 N. 128 P. 101

**Décision attaquée** : Cour d'appel Paris (Chambre 7 ) du 9 avril 1976

**Titrages et résumés** : RESPONSABILITE CIVILE - Faute - Abus de droit - Propriété - Démolition - Opposition - Immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril. Si, selon l'article 544 du Code civil tout propriétaire a le droit de jouir et de disposer de sa chose de la manière la plus absolue, ce ne peut être qu'à la condition de n'en pas faire un usage prohibé par les lois ou les règlements ou de nature à nuire aux droits des tiers. Commet un abus de droit le propriétaire qui s'oppose sans raison valable à la démolition de constructions vétustes ayant fait l'objet de deux arrêtés de péril et empêche ainsi un propriétaire voisin de procéder sur son fonds à des travaux autorisés.

\* IMMEUBLE - Démolition - Immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril - Opposition du propriétaire à la démolition - Abus de droit. \* PROPRIETE - Limites du droit de propriété - Abus de droit.

**Textes appliqués :**

- Code civil 544 REJET
- Code civil 1382 REJET