



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

permis de construire

Question écrite n° 1902

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur le fait qu'il arrive parfois qu'une personne construise un édifice qui déborde très légèrement, par exemple de quelques millimètres, sur le terrain d'un voisin. Elle souhaiterait savoir si, selon la jurisprudence, l'obligation de démolir est absolue ou s'il y a une tolérance pour quelques millimètres, l'empiètement étant alors véritablement négligeable.

Texte de la réponse

L'article 545 du code civil prévoit 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. » Il résulte de ces dispositions qu'en cas d'empiètement, même limité et de bonne foi, de la propriété d'autrui par une construction, la démolition de la partie de la construction reposant sur le fond voisin doit être systématiquement ordonnée par le juge civil, lorsqu'elle est demandée par le propriétaire de ce fond (Cass. Civ. 3e 26 juin 1979, Bull. Civ. III, n° 142). La demande effectuée en ce sens, par le propriétaire du fonds voisin, ne peut pas être considérée comme abusive (Cass. Civ. 3e 7 juin 1990, Bull. Civ. III, n° 140). Pour éviter que cette protection absolue du droit de propriété ait, en cas de contestation des limites exactes de propriétés, des conséquences qui peuvent être dramatiques, l'article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme, issu de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, prévoit que « toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif dudit terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat. » Une meilleure connaissance des limites de propriétés, lors de la vente des terrains à bâtir, permettra à l'avenir de réduire le nombre des demandes de démolition.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1902

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 août 2002, page 2916

Réponse publiée le : 2 décembre 2002, page 4635