



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

immeubles

Question écrite n° 65835

Texte de la question

M. Jean-Luc Bleunven attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie sur l'article 545 du code civil, et son impact dans les cas d'empiètement sur terrain d'autrui. L'empiètement est un abus de droit pouvant être défini comme une extension de construction implantée sur une parcelle au fonds voisin appartenant à un propriétaire distinct. En absence d'accord entre les parties, la démolition de cette construction « débordante » peut être ordonnée, quand bien même ledit empiètement est minime ou ne déprécie pas la valeur du bien. S'il convient de rappeler que « la propriété est un droit inviolable et sacré », il semble que le nombre de procédures contentieuses entre voisins pour ce motif d'empiètement soit très souvent invoqué. Des cas de contentieux pour des empiètements inférieurs à cinq centimètres sont ainsi fréquents. Cela a pour effet d'entraîner des procédures longues et onéreuses, tant pour le propriétaire de l'immeuble en situation d'empiètement, que pour les entreprises responsables de la construction du bien immeuble. Il lui demande dans quelle mesure une tolérance de quelques centimètres, lors de l'implantation des biens immeubles en limite de propriété ne pourrait pas être introduite par la loi.

Texte de la réponse

En application de l'article 545 du code civil, « 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 ». Sur ce fondement, la troisième chambre de la Cour de cassation juge de manière constante que « le propriétaire d'un fonds sur lequel la construction d'un autre propriétaire empiète est fondé à obtenir la démolition », quelle que soit l'importance de l'empiètement ou la bonne foi du constructeur (Cass. civ. 3e, 10 décembre 2009, pourvoi no 08-17526). La Cour de cassation considère par ailleurs que la protection de l'intégrité de son droit de propriété contre un empiètement ne peut dégénérer en abus. L'article 545 du code civil est la reprise dans le code civil du principe constitutionnel de protection du droit de propriété énoncé à l'article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen du 26 août 1789. La proposition, qui consiste à introduire une mesure de tolérance lorsqu'un immeuble empiète sur la propriété voisine, reviendrait à introduire dans la loi une dérogation à l'article 545 du code civil et, par conséquent, une dérogation à l'article 17 de la Déclaration de 1789 précitée. Cette proposition ne semble donc pas pouvoir prospérer.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Luc Bleunven](#)

Circonscription : Finistère (3^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 65835

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Écologie, développement durable et énergie

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 3 novembre 2015

Question publiée au JO le : [7 octobre 2014](#), page 8347

Réponse publiée au JO le : [3 mai 2016](#), page 3844