

Les époux X, après avoir épuisé tous les recours effectifs nationaux, n'ignorent pas que devant la Cour Européenne ils ne peuvent pas contester les constats et les motifs issus des instances nationales en ce qui concerne :

- l'établissement des faits de l'affaire,
- l'interprétation et l'application du droit interne,
- l'admissibilité et l'appréciation des preuves au procès,
- l'équité substantielle du résultat d'un litige civil.

Ces principes obligent les requérants à démontrer l'existence de leur droit et ensuite à prouver que leur droit n'a pas été respecté. L'appréciation souveraine des juges nationaux ne peut être mise en cause et plus de 95% des demandes sont rejetées par la Cour Européenne qui n'invoque même pas les motifs du rejet. Souvent la cour juge inopportun de traduire les requêtes dans la langue du magistrat qui approuve la recevabilité de la demande. En conséquence, les requérants sont tenus de prouver sans aucune ambiguïté qu'ils sont propriétaires de leur maison et que leur droit sur leur propriété a été violé de manière flagrante sans avoir obtenu aucune contre partie. Afin que la recevabilité de leur demande soit examinée, les requérants ont donc décidé de traduire leur demande en anglais. Le résultat des jugements français a abouti à la dépossession de la propriété des époux X car les conditions prévues par l'article 1 du protocole additionnel à la Convention de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales n'ont pas été respectées.

Alors que la loi interne de chaque état est applicable sans discussion et que la Cour n'est pas une 4ème instance pour rejurer l'affaire contre la partie adverse, les requérants évitent de discuter sur les audiences et les jugements. Ils démontrent uniquement les violations des règles du droit français et la violation de l'article 1 du protocole additionnel à la Convention ainsi que l'ignorance des articles 8 et 6-1 de la Convention. Ce principe n'est pas uniquement un principe européen mais il est fondamentalement inséré dans le droit français, non seulement par le code civil mais aussi par les principes constitutionnels.

Selon les règles du droit interne, les magistrats français ne peuvent ignorer, dissimuler ou refuser l'application d'un droit mentionné par la loi.

Avant d'exposer les faits sur la violation de leur droit, la lettre (voir pièce jointe n°1) en provenance du cadastre reçue par les époux X prouve de manière incontestable que leur droit sur les servitudes a été modifié par le jugement définitif. C'est pourquoi, les services d'enregistrement de la propriété ont décidé de changer l'acte de propriété des époux X en faveur de leurs voisins et ceci sans aucune contrepartie.

**La violation des servitudes de la maison des requérants est l'objet de la requête**

Ils sont propriétaires d'un pavillon situé à xxxxxxxx, dont ils ont fait l'acquisition le 18 février 2002 (voir pièce jointe n°2).

En droit français, la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 reconnaît le droit de propriété par ses articles 2 et 17 :

- Art. 2 : *"Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme. Ces droits sont la liberté, **la propriété**, la sûreté, et la résistance à l'oppression".*
- Art. 17 : *"**La propriété étant un droit inviolable** et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité".*

Le Code Civil, par son article 543, reconnaît également le droit de propriété : *« La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »*

Enfin, l'article 1 du protocole additionnel à la Convention de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales l'impose à tous les autres états : *« Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international. Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes. »*

Le litige repose sur un différent entre deux voisins. Au moment où Monsieur et Madame X ont acheté la maison qu'ils habitent encore aujourd'hui (pièce n° 2), leurs nouveaux voisins, Monsieur et Madame Y, ont profité de la période de passation de fonds entre le vendeur et les acquéreurs (les époux X) pour démolir leur propre studio et reconstruire à la place un nouveau bâtiment sur la cour commune et à une hauteur deux fois plus importante que celle de la construction précédente. Les requérants ont donc porté l'affaire devant le Tribunal d'Instance de xxxxx alors que la construction continuait sur la servitude de vue, d'ensoleillement et de cour commune des requérants.

Devant le premier magistrat, le seul argument utilisé par les époux Y était leur possession d'un permis de construire.

Sur le permis de construire (voir pièce jointe n°3), il est écrit en caractères beaucoup plus importants que les autres parties du texte, en gras, en majuscules et en encadré, la mention suivante répétée à deux reprises :

***"INFORMATION – À LIRE ATTENTIVEMENT***

**DROITS DES TIERS :** *La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : obligations contractuelles ; servitude de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règle figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter."*

En France, un permis de construire est toujours délivré "**sous réserve du droit des tiers**". Il s'agit là d'un principe fondamental. Cela signifie que l'administration n'a pas à connaître les rapports et les servitudes que le demandeur du permis peut avoir avec les propriétaires des terrains voisins. Le permis de construire est donc "neutre" par rapport à ce type de conflits. Ce principe a été clairement reconnu par la jurisprudence de la cour de cassation (pièce n°4).

### **Sur le Principe du droit réel immobilier de servitude en droit français**

La servitude est un droit réel immobilier. Le principe est que les servitudes sont marquées par une certaine fixité. On instaure une situation et on évite au maximum qu'elle soit modifiée à la convenance de l'un ou de l'autre. Ni le bénéficiaire, ni le propriétaire du fonds grevé ne peuvent réduire ou aggraver la servitude.

La jurisprudence de la 3ème Chambre Civile, le 17 décembre 2003, (voir pièce jointe n° 5) pourvoi n° 02-10300, publiée au bulletin 2003 III N° 241 p. 215, dit: « *La démolition est la sanction d'un droit réel transgressé. Viole les dispositions de l'article 701 du Code civil la cour d'appel qui refuse d'ordonner la démolition d'une construction édifiée en violation d'une servitude en retenant qu'il faut tenir compte de la gravité des conséquences de cette mesure et que la demande subsidiaire en dommages-intérêts élargit ses pouvoirs.* ». L'article 665 du code civil définit que : « *Lorsqu'on reconstruit un mur mitoyen ou une maison, les servitudes actives et passives se continuent à l'égard du nouveau mur ou de la nouvelle maison, sans toutefois qu'elles puissent être aggravées, et pourvu que la reconstruction se fasse avant que la prescription soit acquise.* »

Les deux constructions n'ont pas été modifiées depuis 1945. L'article 701 du code civil interdit la violation de servitude de cour commune, d'autant plus que les documents cadastraux (voir pièce jointe n° 6) ainsi qu'une photo satellite (voir pièce jointe n° 7) démontrent qu'il existait 6 mètres de distance entre les anciennes constructions et le mur séparatif lors de la situation antérieure.

Conformément à l'article 690 du code civil : "*Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans.*"

Un expert a été désigné et a écrit :

*"En réalité, Monsieur X réclame les mêmes vues, au sens du paysage, qui existaient autrefois depuis ses fenêtres et que le rehaussement et l'avancement du pignon Y ont réduites."* (pièce 8, page 8 – 5ème paragraphe). L'article 701 du code civil est ainsi rédigé : "*Le propriétaire du*

*fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode".*

*"Ainsi, selon Monsieur X et son "Conseil Juridique" une cour commune, avec toutes ses conséquences, serait née par les seuls effets du temps." (pièce 8, page 9 – 2ème paragraphe).*

**"Privation d'ensoleillement et de vues"** (pièce 8, page 9 – 7ème paragraphe)."

L'expert décrit ceci : *"Le pignon X est percé de fenêtres exposées au SUD :*

- *2 fenêtres à rez de chaussée surélevé destinées à éclairer le sas d'escalier.  
Les privations de soleil et de vues sont réelles et quasi totales, ce qui me paraît modérément pénalisant dans un passage et une entrée.*
- *1 fenêtre de chambre à l'étage.  
La vue à 180° sur les toits de xxxxxxxx est supprimée à 50%.  
Le soleil est supprimé à 70% en hiver, mais jamais le matin lorsqu'il est agréable, et à 30% en été environ" (pièce 8, page 10 – 1er paragraphe).*

Cependant, la Cour de cassation, dans des affaires similaires, a toujours ordonné la démolition des constructions effectuées sur la cour commune.

### **Violation de l'article 8 de la convention**

Alors que monsieur et madame X étaient en train de contester la violation de leur propriété, leurs voisins, monsieur et madame Y, demandaient à pouvoir pénétrer chez les époux X afin de finaliser la construction de leur studio déjà bien entamée. Ils ont réclamé un droit sur la propriété des requérants, à savoir l'instauration d'une servitude de tour d'échelle. Cette servitude est conventionnelle, c'est à dire qu'un voisin peut demander un droit d'entrée sur la propriété d'un autre voisin avant le début des travaux pour un ravalement ou une réparation des murs. Le prix de cette servitude peut être négocié librement entre les parties.

En règle générale, l'état n'intervient pas dans ces négociations et les juges ne peuvent pas imposer la vente de cette servitude. Si cette servitude est vendue, la transaction doit être enregistrée par les services cadastraux.

Le droit français impose à celui qui prétend avoir un droit sur la propriété de son voisin d'en apporter la preuve par un document cadastral enregistré officiellement. Les servitudes ***discontinues et non apparentes*** ne peuvent pas être acquises par prescription.

Cette introduction dans la maison des requérants et l'exposition de leur famille et de leur vie privée aux ouvriers pendant plusieurs mois et à plusieurs reprises est également une violation de l'article 8 de la Convention de Sauvegarde des Droits de l'Homme.

Rien ne justifiait cette introduction forcée dans la propriété des requérants et aucune loi,

aucune règle de droit ne le permettait.

Une fois le jugement passé, les voisins ont demandé au cadastre de modifier les actes de propriété des époux X en leur faveur puisque la justice avait confisqué la propriété des époux X afin de l'attribuer aux époux Y.

Les requérants sont des personnes modestes, à la retraite, et ont vu disparaître le fruit des économies de toute une vie de travail. Ils ont mis tout ce qui leur restait d'espoir en la Cour européenne.

Afin de faciliter la tâche des magistrats de la Cour européenne, les époux Bouzidi offrent une traduction en anglais de leur requête.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à cette affaire.

Les requérants espèrent que la Cour européenne fera droit à leur demande et ceci conformément à la Convention.

## LISTE DES PIECES JOINTES

PJ n° 1 : Lettre du cadastre modifiant la servitude de la propriété X

PJ n° 2 : Acte de propriété des époux X

PJ n° 3 : Permis de construire

PJ n° 4 : Jurisprudence de la Cour de cassation

PJ n° 5 : Jurisprudence de la Cour de cassation

PJ n° 6 : Documents cadastraux

PJ n° 7 : Photo satellite

PJ n° 8 : Rapport de l'expert