

18 mai 1994

Cour de cassation

Pourvoi n° 92-17.427

Troisième chambre civile

Titres et sommaires

SERVITUDE - constitution - convention - stipulation pour autrui - renonciation du bénéficiaire à s'en prévaloir - constatations des juges du fond

Texte de la décision

Entête

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le pourvoi formé par :

1 / Mme X..., née Madeleine, Jeanne, Marie Y...,

2 / Mme Georges Z...,

3 / Mme Andrée F...,

4 / le syndicat des copropriétaires de la villa "Shéhérazade", agissant en la personne de son syndic en exercice, tous domiciliés ..., villa Shéhérazade, Le Cannet (Alpes-Maritimes), en cassation d'un arrêt rendu le 12 mai 1992 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (4e chambre), au profit :

1 / de M. Marius E..., demeurant villa Bella Vista, chemin des Colles, Mouans-Sartoux (Alpes-Maritimes),

2 / de M. Vincent D...,

3 / de Mme Andrée A... épouse D..., tous deux demeurant ..., Le Cannet (Alpes-Maritimes), défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

LA COUR, en l'audience publique du 29 mars 1994, où étaient présents : M. Beauvois, président, M. Aydalot, conseiller rapporteur, MM. Douvreur, Peyre, Mme Giannotti, MM. Boscheron, Toitot, Mmes Di Marino, Borra, MM. Villien, Bourrelly, conseillers, MM. Chollet, Pronier, Mme Masson-Daum, conseillers référendaires, M. Mourier, avocat général, Mlle Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. le conseiller Aydalot, les observations de Me Ricard, avocat de Mmes X..., Z... et F... et du syndicat des copropriétaires de la villa "Shéhérazade", de la SCP Guiguet, Bachellier et Potier de la Varde, avocat des époux D..., les conclusions de M. Mourier, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Moyens

Sur les deux moyens, réunis :

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 12 mai 1992), que les époux B... ont vendu, en 1940, une partie de leur propriété à la société Paul Doumer et l'autre partie, actuellement villa Shéhérazade, à Mme C... ; que, le 22 novembre 1948, la société Paul Doumer a vendu à Mme C... une parcelle de 420 mètres carrés contiguë à la propriété de cette dernière et détachée de la propriété acquise en 1940 ; que, le 1er décembre 1948, la société Paul Doumer a vendu le surplus de sa propriété aux auteurs des époux D..., l'acte stipulant que le terrain vendu ne pourrait servir qu'à l'édification de villas et que la hauteur de ces constructions ne pourrait dépasser 8,50 mètres ; que M. E..., qui projetait d'édifier sur le fonds acquis des époux D... un immeuble collectif, s'étant heurté à l'opposition à son projet des copropriétaires de la villa Shéhérazade, a demandé que ces derniers ne soient pas fondés à se prévaloir d'une servitude non altius tollendi ;

Moyens

Attendu que le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires de la villa Sheherazade font grief à l'arrêt de décider que la clause contenue dans l'acte de vente du 1er décembre 1948, dont M. E... sollicitait l'interprétation, ne constitue pas une servitude établie au profit du fonds leur appartenant en copropriété, alors, selon le moyen, "1) que l'article 1121 du Code civil prévoit seulement que celui qui fait une stipulation pour autrui ne peut la révoquer si le tiers a déclaré vouloir en profiter ; que ce texte ne prévoit nullement que l'acceptation du tiers est nécessaire pour que la stipulation produise effet, mais seulement que si le tiers a accepté cette stipulation, le stipulant ne peut plus la révoquer ; que la cour d'appel a ainsi violé l'article 1121 du Code civil ; 2) que, conformément aux articles 637 et 686 du Code civil, une servitude instituée entre deux ou plusieurs immeubles appartenant à des propriétaires différents est une charge imposée au fonds servant au profit du ou des fonds dominants, qu'il s'agit d'un droit immobilier justifié par son utilité

réelle au fonds dominant, les stipulations établissant des charges ne pouvant être qualifiées de simples obligations personnelles ; qu'en l'espèce, cette servitude figurait dans un acte notarié, l'acte du 1er décembre 1948, qui a été publié ; que la cour d'appel a ainsi violé les articles 637 et 686 du Code civil" ;

Motivation

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu qu'il n'était pas établi que Mme C... ait accepté comme une charge réelle la stipulation pour autrui souscrite à son profit par la société Paul Doumer, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, qu'une servitude n'avait pas été créée par une stipulation pour autrui dont le bénéficiaire avait renoncé à se prévaloir ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne, ensemble, Mmes X..., Z... et F... et le syndicat des copropriétaires de la villa Shéhérazade à payer aux époux D... la somme de huit mille francs, en application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ;

Les condamne, également, aux dépens et aux frais d'exécution du présent arrêt ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par M. le président en son audience publique du dix-huit mai mil neuf cent quatre-vingt-quatorze.

Décision **attaquée**

Cour d'appel d'aix-en-provence 1992-05-12
12 mai 1992

Textes **appliqués**

Code civil 1121