

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 25 mai 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 362 F-D

Pourvoi n° B 22-15.453

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 25 MAI 2023

1°/ M. [Z] [G],

2°/ Mme [N] [I], épouse [G],

domiciliés tous deux [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° B 22-15.453 contre l'arrêt rendu le 25 janvier 2022 par la cour d'appel de Rennes (1re chambre), dans le litige les opposant à Mme [Y] [T], veuve [D], domiciliée [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Delbano, conseiller doyen, les observations de la SARL Le Prado - Gilbert, avocat de M. et Mme [G], de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de Mme [D], après débats en l'audience publique du 4 avril 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Delbano, conseiller doyen rapporteur, Mme Farrenq-Nési, conseiller, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 25 janvier 2022), propriétaires d'un immeuble d'habitation et d'un garage implantés sur une parcelle jouxtant celle de M. et Mme [G], M. et Mme [D] ont déposé une déclaration de travaux portant sur la réfection de la toiture du garage.

2. Courant août 2012, le maire de leur commune a pris un arrêté de non-opposition aux travaux, qui a été annulé par une cour administrative d'appel le 25 mars 2016, à la suite de la requête des époux [G], qui soutenaient que la pointe du pignon du garage dépassait la hauteur de quatre mètres.

3. M. et Mme [G] ont ensuite assigné leurs voisins devant un tribunal de grande instance, pour obtenir la démolition de l'ouvrage et le paiement de dommages-intérêts.

Examen des moyens

Sur le premier moyen,

Enoncé du moyen

4. M. et Mme [G] font grief à l'arrêt de rejeter l'ensemble de leurs demandes, alors :

« 1°/ que constitue une faute la violation, même non intentionnelle, d'une prescription légale ou réglementaire ; qu'ayant constaté que les époux [D] avaient exécuté des travaux en violation du règlement du plan local d'urbanisme, de sorte que l'arrêté de non-opposition du maire à ces travaux avait été définitivement annulé, la cour d'appel a néanmoins retenu, pour écarter une faute des époux [D], qu'ils avaient légitimement pu croire que les travaux litigieux étaient conformes aux règles d'urbanisme en vigueur ; qu'en statuant ainsi, tandis que le caractère non intentionnel de la violation du plan local d'urbanisme n'était pas de nature à lui retirer son caractère fautif, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;

2°/ que, en toute hypothèse, la cour d'appel a considéré qu'aucune faute ne pouvait être retenue à l'encontre des époux [D], qui étaient fondés à croire la décision de non-opposition à leurs travaux définitive au regard de la durée d'affichage ayant précédé le début des travaux et de l'absence de « réaction immédiate » de leurs voisins qui « disposaient pourtant, dès la pose du panneau opérée le 15 décembre 2012, des informations leur permettant de contester le caractère complet des informations y mentionnées » ; qu'en statuant ainsi, sans s'expliquer, comme elle y était invitée, sur le fait que le panneau apposé par les époux [D] n'indiquait aucune surélévation ni la hauteur de la construction projetée, ce qui ne permettait pas aux époux [G] d'apprécier la légalité des travaux, de sorte que le juge administratif avait retenu que le recours en annulation contre l'autorisation d'urbanisme n'était pas tardif, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240, du code civil. »

Réponse de la Cour

5. Ayant retenu que le préjudice lié à la perte d'ensoleillement occasionnée par la surélévation de la pointe du pignon n'était pas démontré et que la perte de vue sur le phare du Four se serait produite même avec une construction édifiée à

une hauteur de quatre mètres, de sorte qu'elle n'avait pas de lien de causalité avec la violation des règles d'urbanisme invoquée, la cour d'appel en a exactement déduit que M. et Mme [G] devaient être déboutés de leurs demandes.

6. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le second moyen, subsidiaire

Enoncé du moyen

7. M. et Mme [G] font le même grief à l'arrêt, alors :

« 1°/ que nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ; que pour écarter l'existence du trouble anormal du voisinage subi par les époux [G] à raison de la surélévation du toit du garage des époux [D], la cour d'appel a déclaré que la propriété des époux [G] étant implantée en zone urbanisée et entourée d'immeubles d'habitation, l'élévation en limite de leur parcelle non bâtie d'un mur pignon triangulaire culminant à sa pointe à 6 mètres ne constituait pas à lui seul un trouble anormal de voisinage générant une moins-value indemnisable de leur bien, de même que l'édification d'un ouvrage d'une hauteur limitée à 4 mètres ; qu'en statuant ainsi, sans s'expliquer sur la circonstance que le garage était implanté en zone naturelle du plan local d'urbanisme, sur une parcelle proche du rivage et en limite d'espaces vierges de toute construction, la propriété des époux [G] se trouvant ainsi elle-même en limite de cette zone naturelle, dans laquelle étaient situées toutes les propriétés sises entre leur maison et la mer, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 544 du code civil, ensemble le principe selon lequel nul ne peut causer à autrui un trouble anormal de voisinage ;

2°/ que la perte de vue est constitutive d'un trouble anormal de voisinage ; qu'en retenant, aux motifs adoptés des premiers juges, que la vue sur le rivage et le phare existait toujours « depuis les étages de la propriété des époux [G] ainsi qu'en témoign(ait) la pièce n° 9 des défendeurs qui (faisaient) valoir sans être contredits, qu'il s'agis(sait) d'une photo prise par les demandeurs », sans s'expliquer sur les photos prises du premier étage « avant – après », insérées dans les conclusions des époux [G] et extraites du procès-verbal de constat d'huissier du 6 juillet 2017, faisant clairement apparaître la perte de vue sur le phare après surélévation du toit du garage [D], la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ en toute hypothèse, que la théorie des troubles anormaux du voisinage est une forme de responsabilité sans faute ; que la cour d'appel a relevé, d'une part, qu'il résultait de la photographie figurant en page 14 des conclusions des époux [G] que le soleil se trouvait à l'heure de la prise de vue au-dessous de l'égout du toit du garage litigieux, donc à moins de quatre mètres, de sorte que l'obstruction déplorée ne pouvait en toute hypothèse être générée par un trouble anormal de voisinage causé par un ouvrage excédant cette hauteur, et d'autre part, que « l'édification d'un ouvrage régulier d'une hauteur limitée à quatre mètres aurait obstrué dans les mêmes conditions » la vue des époux [G] sur le phare, ce qui excluait tout lien de causalité entre le dépassement de la hauteur de quatre mètres de la pointe du pignon et le préjudice invoqué ; qu'en excluant ainsi le trouble anormal de voisinage engendré par la surélévation du toit du garage des époux [D] au regard de l'identité des troubles qu'engendrerait la surélévation régulière de la toiture, soit à une hauteur maximale de 4 mètres, la cour d'appel, qui a donc déduit l'absence de trouble anormal du voisinage d'une absence de faute en lien avec les préjudices invoqués par les époux [G], a violé l'article 544 du code civil, ensemble le principe selon lequel nul ne peut causer à autrui un trouble anormal de voisinage. »

Réponse de la Cour

8. Ayant relevé que la propriété de M. et Mme [G] est implantée en zone urbanisée et est entourée d'immeubles d'habitation, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, abstraction faite des motifs surabondants critiqués par les deuxième et troisième branches, en a souverainement déduit l'absence de trouble anormal de voisinage.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme [G] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme [G] et les condamne in solidum à payer à Mme [D] la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-cinq mai deux mille vingt-trois.