CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 26 octobre 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 720 F-D

Pourvoi n° A 22-14.233

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 26 OCTOBRE 2023

1°/ M. [M] [U],

2°/ Mme [K] [P], épouse [U],

domiciliés tous deux [Adresse 3],

3°/ M. [F] [W], domicilié [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° A 22-14.233 contre l'arrêt rendu le 2 décembre 2021 par la cour d'appel de Bordeaux (2e chambre civile), dans le litige les opposant à M. [J] [D], domicilié [Adresse 1], défendeur à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Pons, conseiller référendaire, les observations de la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat de M. et Mme [U] et de M. [W], de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de M. [D], après débats en l'audience publique du 19 septembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Pons, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Pontonnier, 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 (Bordeaux, 2 décembre 2021), M. et Mme [U] ont construit une piscine sur leur parcelle.

2. Se prévalant d'une servitude conventionnelle de prospect, M. [D], propriétaire de la parcelle voisine, les a assignés en remise en état des lieux.

Recevabilité du pourvoi contestée par la défense

3. M. [D] conteste la recevabilité du pourvoi en tant qu'il est formé par M. et Mme [U], qui ont vendu en cours d'instance d'appel le bien immobilier litigieux à M. [W].

4. S'il ressort de l'acte de vente du 14 juin 2021 que l'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dans la procédure, afin de lui permettre notamment de se pourvoir en cassation, il n'en résulte pas que les vendeurs subrogeant aient, pour autant, renoncé à leur droit d'agir.

5. Il s'ensuit que M. et Mme [U], aussi bien que M. [W], ont qualité pour agir contre M. [D].

6. Le pourvoi est donc recevable.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

7. M. et Mme [U] et M. [W] font grief à l'arrêt d'ordonner la démolition de leur piscine et des éléments la composant, alors :

« 1°/ que saisis d'une demande de démolition d'une construction empiétant sur l'assiette d'une servitude conventionnelle de prospect, les juges du fond doivent rechercher concrètement si cette mesure ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit des défendeurs au respect de leur vie privée et familiale, de leur domicile et de leurs biens ; que la cour d'appel a retenu que la démolition était la sanction d'un droit réel transgressé, que l'enlèvement du bassin était la seule mesure de nature à remettre la parcelle en conformité avec la servitude de prospect s'imposant aux époux [U] et que l'absence de préjudice n'était pas à prendre en compte pour déterminer la sanction de la violation de la servitude ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher concrètement si la mesure de démolition ne portait pas une atteinte disproportionnée au droit des époux [U] au respect de leur vie privée et familiale, de leur domicile et de leurs biens, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 8 de la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et de l'article 1er du 1er protocole additionnel à cette convention ;

2°/ que saisis d'une demande de démolition d'une construction empiétant sur l'assiette d'une servitude conventionnelle de prospect, les juges du fond doivent rechercher concrètement si cette mesure ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit des défendeurs au respect de leur vie privée et familiale, de leur domicile et de leurs biens ;

que pour ordonner la démolition de la piscine, la cour d'appel a retenu que les époux [U] ne rapportaient pas la preuve que la mesure de démolition présentât un caractère disproportionné ; qu'en statuant ainsi, après avoir pourtant admis que la présence de la piscine n'empêchait pas M. [D] de bénéficier de la vue sur le bassin d'Arcachon que la servitude litigieuse avait pour objectif de préserver, ce dont il résultait que la démolition était une mesure disproportionnée, la cour d'appel a violé l'article 8 de la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et l'article 1er du 1er protocole additionnel à cette convention. »

Réponse de la Cour

8. En premier lieu, il ne résulte ni de l'arrêt, ni des conclusions de M. et Mme [U] que ces derniers aient soutenu que la mesure de démolition sollicitée méconnaissait leur droit au respect de leurs biens, au sens de l'article 1er du premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

9. La cour d'appel n'était donc pas tenue de procéder à la recherche invoquée, sur ce point, par la première branche, qui ne lui était pas demandée.

10. En deuxième lieu, elle a constaté que la construction litigieuse consistait en une piscine et ses équipements immédiats, puis retenu, au terme d'une comparaison des plans de masse figurant dans le dossier du permis de construire, de ceux annexés à l'acte de donation dont était issu le fonds en cause, et des relevés réalisés par un expert, que cet ouvrage avait été édifié en méconnaissance d'une servitude conventionnelle de prospect grevant la propriété de M. et Mme [U], interdisant d'implanter toute construction, ouvrage ou plantation jusqu'à la hauteur de la partie la plus avancée de la maison appartenant à M. [D], afin de conserver à chacun des immeubles la vue sur le bassin d'[Localité 4].

11. En troisième lieu, procédant, d'une part, à la recherche qui lui était demandée sur le fondement de l'article 8 de la Convention précitée, elle a relevé que M. et Mme [U], pour s'opposer à la mesure de démolition, se contentaient d'une affirmation d'ordre général tirée d'une atteinte à leur vie privée et familiale sans rapporter la preuve de son caractère disproportionné.

12. D'autre part, la démolition étant la sanction d'un droit réel transgressé, elle a exactement déduit de ses constatations et appréciations, sans méconnaître les droits garantis par la Convention européenne des droits de l'homme, que le propriétaire du fonds dominant était en droit d'obtenir la remise en état des lieux alors même qu'il n'avait subi aucun préjudice et que la présence de la piscine ne l'empêchait pas de bénéficier de la vue protégée par la servitude de prospect.

13. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme [U] et M. [W] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [W] et par M. et Mme [U] et condamne M. et Mme [U] à payer à M. [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-six octobre deux mille vingt-trois.