

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 28 mars 2024

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 176 FS-B

Pourvoi n° Q 22-13.993

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 28 MARS 2024

1°/ Mme [U] [B], épouse [S],

2°/ M. [J] [S],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° Q 22-13.993 contre l'arrêt rendu le 9 décembre 2021 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-5), dans le litige les opposant à la société [Adresse 5], société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Baraké, conseiller référendaire, les observations de la SAS Bouilloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de M. et Mme [S], de la SCP Gury & Maitre, avocat de la société [Adresse 5], et l'avis de Mme Compagnie, avocat général, après débats en l'audience publique du 13 février 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Baraké, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. David, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Proust, Pic, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, Mme Compagnie, avocat général, et Mme Ben Belkacem, 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 (Aix-en-Provence, 9 décembre 2021) et les productions, M. et Mme [S] sont propriétaires d'une parcelle cadastrée BW n° [Cadastré 4], voisine de celle appartenant à la société civile immobilière [Adresse 5] (la SCI), cadastrée BW n° [Cadastré 3].

2. Par acte notarié du 5 septembre 2003, M. et Mme [S] et la SCI ont conclu une convention de servitude dite de « cour commune », pour permettre à M. et Mme [S] de construire une piscine à proximité de la limite séparative des deux fonds, dans le respect des dispositions réglementaires applicables fixant la distance minimale entre les constructions.

3. Dénonçant, après expertise judiciaire, le non-respect de la convention de servitude et la violation de règles d'urbanisme, la SCI a assigné M. et Mme [S] en démolition d'une partie de la plage de la piscine, déplacement d'un local technique, rebouchage d'une fenêtre donnant, selon elle, une vue irrégulière sur son fonds et démolition de divers ouvrages.

## Examen des moyens

### Sur le premier moyen

#### Enoncé du moyen

4. M. et Mme [S] font grief à l'arrêt de les condamner à démolir la partie de la plage de la piscine située à moins de cinq mètres de la limite de la servitude de cour commune et à déplacer le local technique implanté à moins de cinq mètres de cette limite, alors :

« 1°/ qu'une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre copropriétaire ; que, pour ordonner la démolition d'une partie de la plage de la piscine et le déplacement du local technique de M. et Mme [S], dont le fonds bénéficiait, selon acte authentique du 5 septembre 2003, d'une servitude conventionnelle de cours communes sur celui de la SCI, l'arrêt relève que l'implantation de cette piscine et de ce local n'était pas conforme à la déclaration de travaux déposée le 22 novembre 2003 et méconnaissait les termes de la servitude conventionnelle édictée dans le seul intérêt de M. et Mme [S] ; qu'en statuant ainsi, quand la servitude de cours commune, assise sur le fonds de la SCI, constituait une charge imposée sur l'héritage de cette dernière, de telle sorte que la construction par M. et Mme [S] d'une piscine et d'un local technique sur leur propre fonds ne pouvait, à elle seule, méconnaître cette servitude, la cour d'appel a violé les articles 637 et 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'article L. 471-1, anciennement L. 451-1, du code de l'urbanisme ;

2°/ que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que, pour condamner M. et Mme [S] à détruire une partie de la plage de leur piscine et déplacer leur local technique, l'arrêt retient que le caractère illicite de la

construction de la piscine et ses dépendances a pour conséquence que la distance minimale entre la piscine et la construction existante de la SCI que les parties avaient d'un accord commun fixée a 5 m, ne pouvait être respectée et qu'en définitive, la SCI verrait ses droits à construire sur l'assiette de la servitude qui est sur son propre terrain réduits par la nécessité de respecter la distance réglementaire entre les constructions ; qu'en statuant ainsi, cependant qu'il ne résultait ni de l'acte authentique du 5 septembre 2003 instituant la servitude conventionnelle, ni du plan qui y était annexé, que les parties étaient convenues qu'une distance minimale de 5 mètres devrait être respectée entre la piscine et le local technique des époux [S], d'une part, et l'immeuble de la SCI, d'autre part, la cour a dénaturé ces documents en violation du principe susvisé ;

3°/ qu'une servitude de cours communes a pour objet de faire peser sur un fonds, au bénéfice d'un autre, une obligation de ne pas bâtir, lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme, la délivrance du permis de construire est subordonnée au respect de distances qui doivent séparer les constructions ; que, pour retenir le caractère illicite de la construction de la piscine et de ses dépendances, et ordonner la démolition d'une partie de la plage de cette piscine et le déplacement du local technique, l'arrêt retient que la SCI verra ses droits à construire sur l'assiette de la servitude qui est sur son propre terrain, réduits par la nécessité de respecter la distance réglementaire entre les constructions ; qu'en se fondant ainsi sur le fait que la SCI verrait ses droits à construire réduits sur l'assiette de la servitude, quand son objet était précisément de lui interdire de bâtir sur l'assiette de la servitude, la cour d'appel a violé les articles 637 et 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'article L. 471-1, anciennement L. 451-1, du code de l'urbanisme ;

4°/ que le juge doit préciser le fondement juridique de sa décision ; qu'en ne précisant pas la réglementation à laquelle elle faisait référence imposant une distance réglementaire entre les constructions, ni quelle était la distance réglementaire en résultant, ni d'où elle déduisait que l'implantation non conforme de la piscine et du local technique était de nature à faire perdre à la SCI des droits à construire, la cour d'appel a violé l'article 12 du code de procédure civile ;

5°/ que le juge doit préciser les éléments de preuve sur lesquels il se fonde ; qu'en ne précisant pas les éléments retenus pour affirmer que l'implantation de la piscine et du local technique de M. et Mme [S] méconnaissait les dispositions réglementaires relatives aux distances entre les constructions, ni d'où elle déduisait que cette implantation ferait perdre des droits à construire à la SCI, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

6°/ que M. et Mme [S] faisaient valoir que le juge ne pouvait pas ordonner une démolition sans s'assurer que cette sanction était proportionnée à la gravité des désordres et de non-conformités en tenant compte de l'ensemble des solutions alternatives permettant d'assurer une réparation intégrale du préjudice et que la modification du tracé de la servitude de cours communes qu'ils avaient demandée constituait une solution alternative à la démolition de la piscine ; qu'en affirmant que la démolition de la piscine était seule de nature à mettre fin au préjudice causé par les manquements de M. et Mme [S], sans répondre à ces conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

#### Réponse de la Cour

5. Aux termes de l'article L. 471-1, alinéa 1er, du code de l'urbanisme, lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes dites « de cours communes » peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret.

6. Aux termes de l'article 1134, alinéa 1er, du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

7. Lorsqu'un propriétaire consent, en application du premier de ces textes, à grever son fonds d'une servitude dite « de cour commune », pour permettre au propriétaire du fonds voisin d'obtenir une autorisation d'urbanisme pour

l'édification d'un ouvrage à proximité de la limite séparative, en assurant le respect des distances réglementaires applicables, le propriétaire du fonds dominant s'oblige, réciproquement, à respecter l'emplacement convenu de la construction, dont dépend la délimitation de la zone frappée d'interdiction de bâtir grevant le fonds servant.

8. L'inexécution de cette obligation est de nature à justifier la démolition de l'ouvrage, dans la mesure nécessaire au respect de la convention des parties.

9. La cour d'appel a relevé que la servitude litigieuse était définie dans l'acte du 5 septembre 2003 comme une interdiction de bâtir sur une bande de terrain de la propriété de la SCI, d'une largeur de trois mètres et d'une superficie de vingt-cinq mètres carrés, puis que cette convention avait été conclue pour répondre à une condition posée par l'autorité administrative pour autoriser la construction d'une piscine à l'emplacement envisagé, la zone frappée d'interdiction de construire permettant le respect de la distance minimale réglementaire de cinq mètres devant exister entre la piscine et le fonds voisin.

10. Elle a relevé, en outre, qu'une clause de la convention renvoyait à un plan signé par les parties et annexé à l'acte authentique, ce dont elle a déduit, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que l'ambiguïté du rapprochement de ces deux écrits rendait nécessaire, que les parties s'étaient accordées sur la distance de cinq mètres prévue entre les ouvrages à construire et la limite de la servitude constituée.

11. Faisant siennes les conclusions de l'expert sur ce point, elle a retenu que l'implantation de la plage de la piscine et celle du local technique n'étaient pas conformes au plan établi dans le cadre de la demande d'autorisation de travaux, sur la base duquel la SCI avait accepté de grever son fonds d'une interdiction de bâtir sur une bande de terrain délimitée dans ces conditions.

12. De ces constatations et appréciations, elle a pu déduire, abstraction faite des motifs surabondants critiqués par la troisième branche, que l'engagement souscrit par le propriétaire du fonds dominant, lors de la conclusion de la convention de cour commune, n'avait pas été respecté.

13. Répondant, en les écartant, aux conclusions par lesquelles M. et Mme [S] soutenaient qu'une alternative à la démolition était possible, elle a souverainement retenu, en s'expliquant suffisamment sur le fondement juridique de la sanction prononcée et sur la nature du préjudice subi, que seuls la démolition partielle de la plage de la piscine et le déplacement du local technique permettaient de réparer le préjudice résultant de la réduction du droit à bâtir de la SCI, du fait de la nécessité s'imposant au propriétaire du fonds servant de respecter la distance minimale réglementaire entre les constructions.

14. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le deuxième moyen, pris en sa sixième branche

Enoncé du moyen

15. M. et Mme [S] font grief à l'arrêt de les condamner à procéder au rebouchage de la fenêtre située en face de la propriété de la SCI, alors « que le juge est tenu de répondre aux conclusions des parties ; qu'en confirmant le jugement qui avait ordonné à M. et Mme [S] de procéder au rebouchage d'une fenêtre, au regard des motifs pertinents et sérieux des premiers juges et des photos « particulièrement éloquentes » illustrant le constat dressé le 26 août 2020 par Me [H], huissier de justice mandaté par la SCI, sans répondre aux conclusions qui soutenaient qu'au regard de l'installation d'un brise-vue par la SCI, il n'était pas possible d'exercer la moindre vue depuis la fenêtre litigieuse vers son fonds, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 455 du code de procédure civile :

16. Selon ce texte, tout jugement doit être motivé. Le défaut de réponse aux conclusions constitue un défaut de motifs.

17. Pour condamner M. et Mme [S] à procéder au rebouchage de la fenêtre située en face de la propriété de la SCI, l'arrêt retient, par motifs adoptés, qu'il n'est pas établi que cette ouverture, dont le verre est translucide, n'est pas ouvrante et que le rapport d'expertise démontre qu'elle ne respecte pas la distance exigée par l'article 678 du code civil, pour être située à un mètre soixante-dix par rapport à la limite séparative.

18. Il ajoute, par motifs propres, que les photographies illustrant le constat dressé le 26 août 2020 sont « particulièrement éloquentes. »

19. En statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. et Mme [S], qui soutenaient qu'en raison de l'installation par la SCI elle-même d'un brise-vue et d'un enrochement en limite de leurs deux fonds, aucune vue ne pouvait être exercée depuis cette fenêtre, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

Et sur le troisième moyen, pris en sa dixième branche

Enoncé du moyen

20. M. et Mme [S] font grief à l'arrêt de les condamner à démolir l'extension du bâtiment servant de chambre, alors « que le juge est tenu de répondre aux conclusions des parties ; qu'en confirmant le jugement qui avait jugé qu'il y avait lieu d'ordonner la démolition de l'extension de la partie du bâtiment servant de chambre au regard de « cette proximité » et du « non-respect des distances réglementaires » de nature à réduire les droits à construire de la SCI, sans répondre aux conclusions qui soutenaient qu'une telle sanction, portant sur une partie de l'immeuble qui constitue le domicile personnel et permanent des de M. et Mme [S], portait une atteinte disproportionnée à leur droit au respect de leur vie privée et familiale et de leur domicile, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 455 du code de procédure civile :

21. Selon ce texte, tout jugement doit être motivé. Le défaut de réponse aux conclusions constitue un défaut de motifs.

22. Pour condamner M. et Mme [S] à démolir l'extension du bâtiment servant de chambre, l'arrêt relève, par motifs adoptés, que l'expert a indiqué que ces ouvrages ne sont pas conformes au POS ni au PLU, pour être situés à moins de cinq mètres par rapport à la limite séparative de leurs fonds respectifs.

23. Il ajoute, d'une part, que cette construction sans autorisation administrative constitue une faute, d'autre part, que cette proximité et le non-respect des distances réglementaires sont de nature à réduire les droits à construire de la SCI.

24. En statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. et Mme [S], qui soutenaient que la mesure de démolition ordonnée concernant une partie de leur domicile portait une atteinte disproportionnée à leur droit au respect de la vie privée et familiale, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

Et sur le quatrième moyen, pris en sa sixième branche

Enoncé du moyen

25. M. et Mme [S] font grief à l'arrêt de les avoir condamnés à démolir partiellement le parking suspendu sur pilotis en béton et à ramener la place de stationnement à un mètre quatre-vingt-dix de la limite séparative, alors « que le juge est tenu de répondre aux conclusions des parties ; qu'en confirmant le jugement qui avait ordonné aux époux [S] de

procéder à la démolition partielle du parking suspendu, au regard des motifs pertinents et sérieux des premiers juges et des photos « particulièrement éloquentes » illustrant le constat dressé le 26 août 2020 par Me [H], huissier de justice mandé par la SCI [Adresse 5], sans répondre aux conclusions qui soutenaient qu'au regard de l'installation de brises-vue par M. et Mme [S] et la SCI, il n'était plus possible d'exercer la moindre vue depuis cet emplacement de stationnement et la plateforme vers le fonds de la SCI, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile » :

Réponse de la Cour

Vu l'article 455 du code de procédure civile :

26. Selon ce texte, tout jugement doit être motivé. Le défaut de réponse aux conclusions constitue un défaut de motifs.

27. Pour condamner M. et Mme [S] à démolir partiellement le parking suspendu et à ramener la place de stationnement à un mètre quatre-vingt-dix de la limite séparative, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que la place de stationnement ne respecte pas les distances prévues par l'article 678 du code civil, ce qui est de nature à priver la SCI de ses droits réels tenant à la servitude de vue.

28. En statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. et Mme [S], qui soutenaient avoir installé un brise-vue en bois rendant impossible une vue directe sur la propriété de la SCI depuis leur place de stationnement, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne in solidum M. et Mme [S], sous astreintes, à procéder au rebouchage de la fenêtre située en face de la propriété de la société civile immobilière [Adresse 5], à démolir l'extension du bâtiment servant de chambre, et à démolir partiellement le parking suspendu sur pilotis en béton et à ramener la place de stationnement à un mètre quatre-vingt-dix de la limite séparative, et en ce qu'il statue sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 9 décembre 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne la société civile immobilière [Adresse 5] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

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