

Le : 07/04/2020

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 27 juin 2019**

**N° de pourvoi: 18-16647 18-17350**

ECLI:FR:CCASS:2019:C300603

Non publié au bulletin

**Irrecevabilité**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Rousseau et Tapie, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Joint les pourvois n° S 18-16.647 et F 18-17.350 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 15 mars 2018), que, M. Q... et Mme T... ayant déposé deux déclarations préalables de travaux ayant pour objet, la première, la construction d'un abri de jardin de 15 m<sup>2</sup> et, la seconde, la construction d'un abri bois de 12 m<sup>2</sup>, le maire de la commune de Peynier, par arrêtés du 14 janvier 2009 et du 28 avril 2010, a délivré des décisions de non-opposition à ces déclarations ; que, soutenant que les constructions édifiées par M. Q... et Mme T... n'étaient pas conformes à ces arrêtés et contrevenaient aux règles d'urbanisme, M. et Mme J..., propriétaires voisins, les ont assignés en démolition et en dommages-intérêts ;

Sur la recevabilité du pourvoi n° F 18-17.350, examinée d'office, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile :

Vu le principe « pourvoi sur pourvoi ne vaut » ;

Attendu que le pourvoi n° F 18-17.350 formé le 25 mai 2018 par M. et Mme J..., qui succède au pourvoi n° S 18-16.647, qui est recevable, formé par eux le 15 mai 2018 contre la même décision, n'est pas recevable ;

Sur le moyen unique du pourvoi n° S 18-16.647, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme J... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu, reprenant les conclusions de l'expert, que les constructions ne leur avaient causé aucun dommage, qu'aucuns travaux confortatifs, de reprise ou d'entretien n'étaient nécessaires, que le mur demeurait accessible et qu'aucune impossibilité d'intervention future n'était démontrée, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant relatif à la soumission de l'action à l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, lequel ne concerne que les constructions édifiées conformément à un permis de construire, en a exactement déduit, sans dénaturation, procédant à la recherche prétendument omise, que les demandes de démolition et d'indemnisation présentées par M. et Mme J... devaient être rejetées et a ainsi légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

DÉCLARE IRRECEVABLE le pourvoi n° F 18-17.350 ;

REJETTE le pourvoi n° S 18-16.647 ;

Condamne M. et Mme J... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme J... et les condamne in solidum à payer à M. Q... et Mme T... la somme globale 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-sept juin deux mille dix-neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rousseau et Tapie, avocat aux Conseils, pour M. et Mme J..., demandeurs au pourvoi n° S 18-16.647

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les époux J... de leurs demandes tendant à voir dire et juger que les constructions édifiées par Mme T... et M. Q..., sur la parcelle

située à Peynier et cadastrée section [...] , sont irrégulières au regard des autorisations d'urbanisme délivrées et des règles locales d'urbanisme et en conséquence, condamner sous astreinte Mme T... et M. Q... à démolir les constructions sur cette parcelle ;

Aux motifs propres qu'aux termes du rapport d'expertise, il est acquis que l'abri bois et l'abri de jardin édifiés à 65 cm de la limite séparative ne prennent pas appui sur le mur de soutènement de la propriété J... (cf. rapport pages 10 et 11), que les travaux de construction n'ont causé aucune dégradation ou désordre à ce mur (cf. rapport page 15) et qu'il n'y a pas lieu actuellement d'entreprendre des travaux (cf. rapport page 17) ; que si l'expert précise que « seule une faible partie de la couverture vient rejoindre par un solin maçonné le mur du fonds J... » (cf. rapport page 12), ce grief n'est plus soutenu en appel par les époux J.../R... qui, d'une part, ne contestent pas le dispositif du jugement retenant l'absence « d'appropriation du mur de soutènement » et, d'autre part, ne fondent leur demande en démolition que sur la seule violation des règles et autorisations d'urbanisme ; que l'expertise révèle un très faible dépassement de surface pour l'abri bois, soit 12,13 m<sup>2</sup> au lieu de 12 m<sup>2</sup> et plus conséquent pour l'abri de jardin, soit 20,74 m<sup>2</sup> pour 15 m<sup>2</sup> autorisés, mais que les consorts T.../T... invoquent un arrêté du 3 juin 2014 de régularisation que les appelants critiquent sans pertinence puisqu'ils admettent eux-mêmes qu'il peut concerner la parcelle [...] sur laquelle ont été édifiés les abris ; que quoi qu'il en soit, les époux J.../R... qui ont la charge de la preuve de leurs allégations n'apportent aucun élément nouveau ou contraire à cet arrêté et encore moins son annulation ou son retrait ; qu'or l'action en démolition formée à titre principal devant le juge judiciaire suppose, au visa des dispositions nouvelles de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme une annulation préalable par le juge administratif de l'autorisation d'urbanisme et est de surcroît limitée à des zones et espaces spécialement désignés ; qu'elle ne peut pas plus prospérer sur le fondement de l'article 1382 ancien du code civil, aujourd'hui article 1240, au seul motif que les appelants seraient désormais privés « d'un droit de passage dans le cadre d'une servitude de tour d'échelle » et que « des interventions d'entretien ne sont plus envisageables en l'état des constructions réalisées » ; qu'en effet, les consorts T.../T... soutiennent, sans être contredits, « qu'en 16 ans les consorts J... n'ont jamais manifesté auprès des intimés une quelconque velléité d'entretien du mur » ; qu'il faut surtout rappeler, en lecture des conclusions de l'expert judiciaire, que les constructions litigieuses n'ont généré aucun dommage à la propriété J..., qu'aucuns travaux confortatifs de reprise ou d'entretien ne sont nécessaires et qu'enfin en l'état d'un recul de 65 cm, le mur séparatif demeure accessible ainsi qu'il ressort des propres constatations de l'expert ; qu'en tout cas, ce dernier n'évoque aucune impossibilité d'intervention future et pas même une difficulté, de sorte que celle-ci ne relève que de la seule affirmation des appelants ; qu'au visa de l'ensemble de ces éléments, le rejet de la demande principale mérite confirmation ;

Et aux motifs adoptés que sur la conformité aux autorisations de l'urbanisme, l'expert judiciaire, M. I..., décrit les deux ouvrages qui ont été réalisés par Mme D... T... et M. W... Q... à savoir un abri bois et un abri de jardin ; que concernant l'opération de construction, l'expert indique qu'il y a eu deux déclarations préalables pour un abri bois et un abri de jardin ; que les surfaces réalisées sont de 12,13 m<sup>2</sup> pour l'abri bois et de 20,74 m<sup>2</sup> pour l'abri de jardin alors que les surfaces autorisées s'élevaient à 12 et 15 m<sup>2</sup> ; que néanmoins, Mme D... T... et M. W... Q... ont fait une nouvelle demande de régularisation auprès des services d'urbanisme auprès desquels ils ont effectivement obtenu une autorisation le 3 juin 2014 ; que même si M. et Mme V... J... ont déposé une requête pour contester cette autorisation, à ce jour, compte tenu de l'acceptation de l'autorisation

préalable par les services de l'urbanisme, il ne peut être relevé de violation aux règles d'urbanisme ;

Alors 1°) que les juges ne peuvent dénaturer les documents de la cause ; qu'en l'espèce, les juges du fond ont constaté que les surfaces des constructions réalisées par les consorts T... Q..., bien qu'ayant donné lieu à autorisation d'urbanisme pour des surfaces de 12 m<sup>2</sup> et 15 m<sup>2</sup>, étaient de 12,13 m<sup>2</sup> pour l'abri bois et de 20,74 m<sup>2</sup> pour l'abri de jardin, mais a retenu qu'elles avaient été ultérieurement autorisées par régularisation du 3 juin 2014 ; qu'en statuant ainsi, quand il résultait de la régularisation du 3 juin 2014 qu'elle concernait une annexe de 19,8 m<sup>2</sup>, la cour d'appel a méconnu le principe susvisé ;

Alors 2°) que le juge judiciaire peut, sur le fondement de l'article 1382 du code civil et de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 applicables aux constructions réalisées avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, statuer sur l'action en démolition d'une construction pour non-conformité aux règles d'urbanisme quand bien même cette construction a donné lieu à décision de non-opposition n'ayant pas été annulée, l'annulation préalable de l'autorisation d'urbanisme par le juge administratif n'étant requise qu'en cas de construction autorisée par un permis de construire ; qu'en retenant, pour débouter les époux J... de leur demande de démolition, que l'action en démolition formée à titre principal devant le juge judiciaire supposait, par application des dispositions nouvelles de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, l'annulation préalable par le juge administratif de l'autorisation d'urbanisme et était de surcroît limitée à des zones et espaces spécialement désignés, la cour d'appel a méconnu les textes susvisés ;

Et alors 3°) que dans leurs conclusions d'appel, les époux J... soutenaient que les constructions édifiées par les consorts T... Q... à 65 cm de leur limite divisoire méconnaissaient les règles locales d'urbanisme versées aux débats en ce qu'elles étaient situées sur la parcelle cadastrée [...] située en zone UD du règlement d'urbanisme, également versé aux débats, zone sur laquelle les constructions devaient être édifiées à une distance minimale de quatre mètres des fonds privés voisins ; qu'en s'abstenant de rechercher, ainsi qu'il lui appartenait de faire en application de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable à la cause issue de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005, si les constructions litigieuses n'avaient pas été prises en méconnaissance des règles locales d'urbanisme, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé, ensemble l'article 1382 devenu 1240 du code civil ;

Alors, en outre, 4°) que le propriétaire du fonds dominant peut toujours solliciter la démolition d'un ouvrage interdisant l'exercice effectif de la servitude de tour d'échelle pour l'entretien de la clôture ou du mur séparatif des propriétés, indépendamment de l'absence de désordre actuel affectant ledit mur séparatif ; qu'en retenant pour débouter les époux J... de leur demande de démolition, qu'ils n'avaient jamais manifesté de velléité d'entretien du mur, que les constructions litigieuses n'avaient généré aucun dommage à la propriété J..., rendant nécessaires des travaux confortatifs de reprise ou d'entretien et qu'en l'état d'un recul de 65 cm, le mur séparatif demeurerait accessible, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée si en l'état d'un recul de seulement 65 cm et d'un débord de toiture adossé au mur de soutènement, si celui-ci pouvait faire l'objet d'un entretien effectif par le propriétaire

du fonds dominant, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 et 701 du code civil.

**Décision attaquée** : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 15 mars 2018

