Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 11 décembre 2013

N° de pourvoi: 12-11.519

ECLI:FR:CCASS:2013:C301464

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, SCP Thouin-Palat et Boucard,
avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen, après avis donné aux parties :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 24 octobre 2011) , que la société civile immobilière SAE a acquis en 2003 une ancienne salle de jeu de paume, dont les façades nord et sud avaient été inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 27 juin 1946 ; que la façade nord de cet immeuble longe la ligne divisoire avec le fonds voisin appartenant à l'Office public d'aménagement et de construction de Tours (OPAC), devenu Tours habitat, qui y a édifié un ensemble immobilier en vertu de permis de construire délivrés en 1962 et 1972 ; que, souhaitant rénover son bien et procéder à la création d'ouvertures dans le mur séparatif, le précédent propriétaire de la salle avait conclu avec l'OPAC le 27 novembre 2001 une convention instituant une servitude de vue ; que la SAE a assigné l'OPAC afin de voir constater la nullité de cette convention ;

Attendu la société fait grief à l'arrêt de rejeter cette demande, alors, selon le moyen, que la servitude dont bénéficie un monument classé ne peut s'éteindre par son non usage pendant trente ans; qu'en retenant que le bâtiment de la SCI ne bénéficiait pas d'une servitude de vue sur le fondement de l'article L. 621-17 du code du patrimoine pour la seule raison qu'une telle servitude n'existait pas au jour de l'édification des façades classées sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si une telle servitude existait à la date du classement à l'inventaire supplémentaire des bâtiments historiques, le 27 juin 1946, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 621-17 du code du patrimoine ;

Mais attendu que l'article L. 621-17 du code du patrimoine ne régissant que les bâtiments classés monuments historiques et non les bâtiments inscrits au titre des monuments historiques, le moyen est inopérant ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière SAE aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société civile immobilière à payer à Tours Habitat la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de la société civile immobilière SAE ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze décembre deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils, pour la société SAE.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté la SCI SAE de sa demande d'annulation de la convention de servitude du 27 novembre 2001 ;

AUX MOTIFS QUE, sur la nullité de la convention comme ayant créé une servitude grevant un immeuble classé, l'appelante fait valoir qu'aux termes de l'alinéa 2 de l'article L621-16 du code du patrimoine, « aucune servitude ne peut être établie par convention sur un immeuble classé sans l'agrément de l'autorité administrative » ; qu'elle soutient que la clause de la convention qui a indiqué que le rez-de-chaussée de son immeuble sera à usage exclusif de bureaux est créatrice d'une « servitude d'affectation » interdite par le code du patrimoine, ce qui rend nul et de nul effet l'acte signé par son auteur ; Mais qu'une servitude est constituée lorsqu'un fonds, dit servant, accorde sur lui-même des

droits à un autre immeuble, appelé fonds dominant ; qu'une convention qui affecte le rez-de-chaussée de l'ancien jeu de paume à un usage de bureaux ne fait qu'engager les propriétaires successifs de cet immeuble à limiter leur propre usage de leur bien immobilier pour éviter un inconvénient anormal de voisinage mais ne crée aucun droit sur l'immeuble au profit du fonds de l'OPAC ; que, de plus, la SCI raisonne comme si son immeuble entier avait été classé, ce qui n'est nullement le cas puisque seules ses façades nord, est et sud ont été inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ce qui rend les dispositions du code du patrimoine applicables exclusivement à ces trois façades ; que la restriction de l'usage du rez-de-chaussée du bâtiment n'ayant aucun effet sur lesdites façades, l'article L621-16 du code du patrimoine ne peut recevoir application ; que la SCI soutient ensuite que la convention de constitution de servitude du 27 novembre 2001 a pour effet de porter atteinte à l'aspect extérieur de l'ancien jeu de paume puisqu'elle prévoit la mise en place de verres translucides alors que le pan vitré d'origine était transparent et affirme que la conclusion d'une telle convention nécessitait l'agrément préalable de l'autorité administrative prévu par l'alinéa 2 de l'article L 621-1 du code du patrimoine, lequel doit être interprété à la lumière de son alinéa 1e ; mais que l'alinéa premier de l'article L621-16 dispose seulement que « les servitudes légales qui peuvent causer la dégradation des monuments ne sont pas applicables aux immeubles classés au titre des monuments historiques », ce qui n'éclaire pas dans le sens allégué le deuxième alinéa de cet article ; qu'il ne saurait en effet être retenu que la pose d'un vitrage translucide crée une servitude conventionnelle ou légale grevant la façade nord du bâtiment appartenant à la SCI et que ce moyen est en conséquence dénué de pertinence ; que, sur la nullité de la convention pour absence de cause ou pour erreur, le fait que les locataires de l'OPAC peuvent avoir une vue directe les uns chez les autres est sans intérêt pour la solution du présent litige puisque les vues réciproques entre bâtiments situés sur un même fonds ne permettent pas à un immeuble situé sur un fonds voisin de revendiquer les mêmes droits ; qu'il ne saurait par ailleurs être sérieusement soutenu que l'opposition de l'intimée aux rénovations envisagées par Monsieur X... était sans importance au motif qu'elle ne pouvait avoir aucune incidence sur la délivrance d'un permis de construire accordé par l'autorité compétente sans préjudice du droit des tiers, alors que Monsieur X... indique lui-même qu'il a signé la convention litigieuse, non seulement pour obtenir un permis de construire mais surtout pour pouvoir procéder à l'exécution des travaux autorisés par ce permis sans se heurter à l'opposition de sa voisine ; que la SCI excipe en réalité du même motif à l'appui de ses deux moyens de nullité puisqu'elle prétend qu'il n'y avait pas lieu de signer une convention emportant la création d'une servitude de vue au motif qu'une telle servitude grevait déjà le fonds de l'OPAC au bénéfice de son bâtiment ; qu'elle en déduit que le contrat était dépourvu d'objet comme de cause et que Monsieur X... s'est trompé en croyant nécessaire de le signer pour pouvoir procéder à la réouverture de la baie litigieuse alors qu'il pouvait, sans l'accord de l'intimée, procéder à la remise en état de cette baie en y posant des verres transparents ; qu'elle fait en effet valoir qu'il résulte tant des opérations d'expertise que des avis donnés par les architectes des bâtiments de France que son immeuble, édifié il y a plus de trois siècles, a été équipé dès l'origine d'une baie vitrée traversant, à six mètres de hauteur, toute la longueur de sa façade nord ; que cette baie a été entièrement occultée, voire murée, lorsque le bâtiment a été affecté, pendant plusieurs dizaines d'années, à un usage industriel et d'entrepôt mais que le tribunal a à tort retenu que la servitude de vue dont il bénéficiait sur le fonds voisin s'était éteinte à raison de ce non usage puisqu'aux termes de l'article L 621-17 du code du patrimoine, nul ne peut acquérir de droit par prescription sur un immeuble classé au titre des monuments historiques ; que cependant la convention litigieuse ne porte pas uniquement sur la réouverture d'une baie vitrée en hauteur mais comporte également l'autorisation donnée à Monsieur X... de créer de nouvelles ouvertures au rez-de-chaussée de cette même façade ; que le propriétaire de l'ancien jeu de paume

pouvait en conséquence avoir intérêt à accepter les conditions posées par l'OPAC d'un verre translucide équipant la baie ouverte afin d'obtenir l'accord de sa voisine pour créer d'autres ouvertures ; que, surtout, les pièces et les écritures concordantes sur ce point de la SCI et de l'OPAC démontrent que l'immeuble aujourd'hui propriété de la SCI était, à son origine, comme tous les bâtiments affectés au jeu de paume, composé d'un seul rez-de-chaussée entouré de murs de six mètres de hauteur permettant d'y faire rebondir la balle ; que les baies vitrées qui éclairaient ces salles étaient, comme celle de la façade nord du jeu de paume de la rue de la Moquerie de Tours, toujours implantées en haut de ces murs et donc situées à six mètres au dessus du sol et ne permettaient à l'évidence pas la moindre vue sur l'extérieur, que ce soit pour les joueurs ou pour les spectateurs qui se regroupaient dans la galerie joutant la salle de jeu ; qu'il résulte très clairement des gravures et descriptions versées aux débats que ces baies avaient pour fonction exclusive d'éclairer les joueurs et que, s'il est dès lors incontestable que le bâtiment de la SCI bénéficie, sur le fonds de l'OPAC, d'une servitude de jour qui ne s'est pas éteinte par non usage trentenaire en application de l'article L. 621-17 du code du patrimoine, l'appelante ne peut revendiquer en application de la même disposition légale le bénéfice d'une servitude de vue qui n'existait pas lors de l'édification des façades classées ; qu'il lui appartiendrait pour revendiquer une telle servitude de démontrer qu'elle l'a acquise par prescription trentenaire, ce qu'elle ne fait pas puisqu'elle produit elle même l'attestation de Monsieur X... qui précise que la baie litigieuse était fermée par « des briques fines et creuses enduites à l'intérieur de crépi (fermeture remontant certainement à la dernière guerre mondiale, le bâtiment servant d'entrepôt après avoir été serrurerie) » ; qu'en conséquence, Monsieur X..., qui ne pouvait exciper d'une servitude de vue grevant le fonds voisin au profit de son bâtiment, a conclu avec l'OPAC une convention qui n'était dépourvue ni de cause ni d'objet et n'était pas entachée d'erreur puisque remettant en usage la servitude de jour de l'étage et créant de nouvelles servitude de vue au rez-de-chaussée ; que, sur la nullité de la convention résultant du défaut d'accord donné par l'architecte des bâtiments de France à l'exécution des travaux convenus, l'appelante soutient qu'elle ne peut respecter la convention litigieuse sans contrevenir aux injonctions de l'architecte des bâtiments de France, qui s'oppose à la pose d'un verre translucide sur la façade nord et exige que toutes les fenêtres soient équipées du même type d'ouvrant, et prétend qu'elle n'a en conséquence d'autre choix, en raison de la situation inextricable dans laquelle elle se trouve, que d'équiper la baie litigieuse d'un verre transparent, ce qui rend nulle et de nul effet la convention signée par son auteur avec l'OPAC ; qu'elle justifie que l'architecte des bâtiments de France, Madame Y..., lui interdit aujourd'hui de reprendre des travaux répondant aux prescriptions du permis de construire initial en versant aux débats le courrier que cet architecte lui a adressé le 7 octobre 2010, soit postérieurement au jugement déféré, en ces termes : « Vous sollicitez mon avis sur le traitement de façade résultant d'une servitude de vue directe imposée par le propriétaire du fonds voisin exigeant la pose de verre translucide sur les trois fenêtres de l'extrémité ouest de l'étage. (¿) La restitution du fenestrage selon les dispositions d'origine réalisée lors du permis de construire du 11 août 2000 impose un traitement homogène de l'ensemble vitré. Aussi, considérant que la pose de verres translucides tel que envisagé ci dessus tant du point de vue esthétique qu'historique nuit considérablement à la présentation de l'édifice et n'est pas compatible avec une mise en valeur du monument, on ne peut émettre qu'un avis défavorable à une telle modification de façade » ; Mais attendu que la SCI ne peut sérieusement interpréter ce courrier comme entraînant la nullité de la convention litigieuse et justifiant l'exercice, sur le fonds voisin, d'une servitude de vue créée à son profit par l'exigence administrative de la pose d'un vitrage transparent ; qu'il a en effet été rappelé que le vitrage transparent qui a pu historiquement équiper la baie litigieuse était situé à plus de six mètres du sol et n'avait donné naissance à aucune servitude de vue et qu'il ne peut qu'être constaté que les difficultés qui peuvent être

rencontrées par la SCI pour observer les préconisations de l'architecte des bâtiments de France tout en respectant les droits du fonds voisin résultent de sa seule décision de créer un étage à usage d'habitation dans un bâtiment composé à l'origine d'un unique rez-de-chaussée ; que, si en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine, l'immeuble classé au titre des monuments historiques ne peut être l'objet d'un travail de restauration ou de modification quelconque sans autorisation de l'autorité administrative, le défaut d'autorisation de la pose d'un vitrage translucide aujourd'hui opposé par l'administration ne rend pas nulle la convention qui prévoyait un tel équipement mais peut uniquement être pris en compte, au même titre que d'autres éléments, pour apprécier le caractère fautif ou non du défaut d'exécution de cette convention par la SCI ; que le juge des référés de Tours étant actuellement saisi de cette question, cette cour n'a pas à examiner l'argumentation de l'OPAC sur l'autorisation de poser un vitrage translucide précédemment donnée par l'ancien architecte des bâtiments de France, Monsieur Z..., ni sur le non-respect du permis de construire initial accordé à la SCI au vu de plans mentionnant la pose d'un tel vitrage, ni sur l'absence d'avis éclairé donné par Madame Y... qui se réfère à une servitude directe de vue qui n'existe pas, et qu'il convient uniquement de confirmer la décision déferée en ce qu'elle a débouté la SCI S.A.E. de ses demandes tendant à voir déclarer nulle et de nul effet la convention en date du 27 novembre 2001 ; que la demande de suppression des ouvertures de la façade nord de l'immeuble de la SCI n'a été formée par l'OPAC que pour le cas où la nullité de la convention serait prononcée par la cour ; que la validité de la convention ayant été confirmée, il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande de la SCI tendant au rejet de cette demande sur laquelle il n'y a pas lieu de statuer ;

ALORS QUE la servitude dont bénéficie un monument classé ne peut s'éteindre par son non-usage pendant trente ans ; qu'en retenant que le bâtiment de la SCI ne bénéficiait pas d'une servitude de vue sur le fondement de l'article L. 621-17 du code du patrimoine pour la seule raison qu'une telle servitude n'existait pas au jour de l'édification des façades classées, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée (concl. signifiées le 9 août 2011, p. 13) si une telle servitude existait à la date du classement du bâtiment à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, le 27 juin 1946, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 621-17 du code du patrimoine.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté la SCI SAE de ses demandes de dommages et intérêts et de démolition des ouvrages édifiés par l'OPAC de Tours sur la parcelle DY26 ;

AU MOTIFS QUE, sur l'empiètement des bâtiments de l'OPAC sur le fonds de l'appelante, la SCI soutient que l'OPAC a coupé l'extrémité des chevrons de sa toiture pour édifier l'un de ses bâtiments et que les constatations de Monsieur A..., géomètre expert, démontrent un empiètement sur son fonds constitué par un décroché de 20 à 30 centimètres de la toiture de l'immeuble de sa voisine qui surplombe ainsi sa propre toiture ; que, sans contester le caractère d'ouvrage public de cet immeuble, elle fait valoir à bon droit que les juridictions de l'ordre judiciaire sont compétentes pour ordonner la démolition d'un tel ouvrage lorsque sa réalisation procède d'un acte qui n'est pas susceptible de se rattacher à un pouvoir dont dispose l'autorité administrative et qu'aucune procédure de

régularisation n'a été engagée ; Mais attendu que si l'autorité judiciaire est compétente pour ordonner la démolition d'un ouvrage public édifié en commettant une voie de fait, en l'espèce une violation du droit de propriété de l'auteur de l'appelante, ce qui conduit à infirmer le jugement entrepris qui s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande en ce sens formée par la SCI, celle-ci ne peut cependant obtenir la démolition réclamée ; qu'en effet, elle raisonne une fois de plus comme si l'ancien jeu de paume devenu sa propriété était entièrement classé monument historique alors qu'il a déjà été rappelé que seules trois de ses façades sont inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ; qu'à supposer établi l'empiètement allégué, qui ne saurait résulter de l'attestation de Monsieur A... qui ne fait état que d'une limite présumée de propriété et d'un décroché de la toiture qui semble surplomber la propriété voisine, cet empiètement se situerait à l'angle auquel les bâtiments des parties se rejoignent et ne porterait donc pas sur l'une des façades classées de l'ancien jeu de paume mais sur la partie nord-ouest de la toiture de ce dernier, non inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et à laquelle ne s'appliquent pas les dispositions de l'article L.121-17 du code du patrimoine ; que la construction litigieuse a été édifiée en 1962 par l'OPAC qui en a joui, depuis cette date, de manière apparente, paisible et continue et qu'au regard de la prescription trentenaire ainsi intervenue, il n'y a pas lieu de vérifier au moyen de la mesure d'instruction subsidiairement sollicitée la réalité de l'empiètement allégué ; que enfin si l'article L. 621-30 du code du patrimoine prévoit que les constructions adossées à un immeuble classé sont soumises à l'obtention d'un permis de construire qui ne peut être délivré sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques, le permis de construire délivré à l'OPAC depuis plus de quarante ans par la mairie de Tours est un acte administratif ce qui rend cette cour incompétente pour en vérifier la validité ; qu'il convient dès lors de débouter l'appelante de sa demande tendant à la démolition de l'un des immeubles appartenant à l'OPAC ; que, sur les autres demandes formées par les parties, c'est par des motifs particulièrement complets et pertinents, entièrement approuvés par la cour, que les premiers juges, pour débouter la SCI de sa demande en paiement de dommages et intérêts, ont retenu qu'elle ne pouvait reprocher à sa voisine d'avoir exigé, pour y autoriser des ouvertures, que le rez-de-chaussée de son immeuble soit affecté à l'usage de bureaux et que l'existence de constructions H.L.M. en zone très urbanisée, conformément aux permis de construire accordés, ne saurait constituer un trouble anormal de voisinage ; que l'appelante ne saurait pas plus soutenir qu'elle aurait subi un préjudice à raison des procédures diligentées par l'OPAC à son encontre ou de l'incertitude dans laquelle elle s'est trouvée quant à l'étendue de ses droits alors que l'ensemble des litiges dont elle fait état sont nés de son non-respect de la convention conclue par son auteur ; qu'il convient au contraire de faire droit à la demande de la SCI tendant à l'infirmité du chef du jugement déféré l'ayant condamnée à verser à l'intimée la somme de 10.000 euros pour procédure abusive, la mention de ce qu'elle apparaît emprunte de mauvaise foi ne pouvant suffire à caractériser l'intention de nuire de la demanderesse ; que, même si le présent litige est manifestement une réponse à l'instance engagée par l'OPAC devant le juge des référés pour la contraindre à la pose de vitrages conformes à la convention signée le 27 novembre 2001, il n'est nullement démontré que la SCI a entendu échapper de mauvaise foi à ses obligations contractuelles ; que l'OPAC, qui ne fait pas plus état d'éléments caractérisant l'abus d'appel qu'elle reproche à son adversaire, sera également débouté de sa demande en paiement de dommages et intérêts pour appel abusif, le préjudice dont il fait état résultant d'ailleurs des vues directes que s'est octroyées l'appelante sur son fonds et non de la procédure diligentée à son encontre ;

ALORS QUE le juge judiciaire, saisi d'une question portant sur la validité d'un acte

administratif, doit renvoyer cette question au juge administratif, par voie préjudicielle, sauf s'il apparaît manifestement, au vu d'une jurisprudence établie, que la contestation peut être accueillie par le juge judiciaire saisi du principal ; qu'en se bornant, pour rejeter la demande de la SCI SAE tendant à voir déclarer contraire aux dispositions de l'article L.621-30 du code du patrimoine le permis de construire délivré à l'OPAC de Tours le 17 mars 1962, à décliner sa compétence pour connaître de la validité d'un acte administratif, la cour d'appel a violé le principe de séparation des pouvoirs ensemble la loi des 16-24 août 1790.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Orléans , du 24 octobre 2011