Cour de cassation, troisième chambre civile, 12 mars 2026, n° 23-12.251

Cour de cassation | troisième chambre civile | 12 mars 2026

Sujets abordés dans les motifs

#1 servitudes

#2 deuxième chambre

#3 code de procédure civile

#4 défaut de qualité et d intérêt à agir

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Grenoble
1ere Chambre
22/11/2022
N° 22/01686

Cour de cassation
Troisième chambre civile
12/03/2026
N° 23-12.251

Entête

CIV. 3

CC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 12 mars 2026

Cassation partielle sans renvoi

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 162 FS-B

Pourvoi n° S 23-12.251

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 12 MARS 2026

Mme [F] [L], épouse [V], domiciliée [Adresse 1], a formé le pourvoi n° S 23-12.251 contre l'arrêt rendu le 22 novembre 2022 par la cour d'appel de Grenoble (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [Y] [B], domicilié [Adresse 2],

2°/ à M. [I] [B], domicilié [Adresse 3],

tous deux pris tant en leur nom propre qu'en leur qualité d'héritier de [G] [C],

3°/ à la société Philippe Clément, Rémy Djian, [N] [K] et Philippe Falgon, société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 4],

4°/ à Mme [T] [B], domiciliée [Adresse 5], pris tant en son nom propre qu'en sa qualité d'héritière de [G] [C],

5°/ à la société Phison capital, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 6],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Zedda, conseiller référendaire, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de Mme [L], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société Philippe Clément, Rémy Djian, [N] [K] et Philippe Falgon, de la SARL Matuchansky, Poupot, Valdelièvre et Rameix, avocat de la société Phison capital, et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 20 janvier 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Zedda, conseiller référendaire rapporteur, M. Boyer, conseiller doyen, Mme Abgrall, MM. Pety, Brillet, Mmes Foucher-Gros, Guillaudier, conseillers, Mmes Vernimmen, Rat, Bironneau, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffière de chambre,

#1 servitudes

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 22 novembre 2022), le 25 mars 1993, la société La Presqu'île du Cap promotion a acquis de [G] [Z], décédée en cours d'instance le 5 février 2021, aux droits de laquelle viennent [I], [Y] et [T] [B] (les consorts [B]), une parcelle provenant de la division d'une parcelle cadastrée section CH n° [Cadastre 1], pour y construire quatre villas.

2. L'acte de vente a prévu des servitudes non altius tollendi à diverses hauteurs au bénéfice du fonds de [G] [Z], restée propriétaire du surplus de la parcelle cadastrée section CH n° [Cadastre 1].

3. Les servitudes n'ont pas été respectées, mais [G] [Z] a, par acte notarié du 11 octobre 1995, déclaré « agréer en totalité les constructions et les empiétements effectués par la société La Presqu'île du Cap promotion bien qu'ils ne respectent pas scrupuleusement lesdites servitudes » et a rappelé que néanmoins ces servitudes continuent de s'appliquer.

4. Le 19 avril 1997, la société La Presqu'île du Cap promotion a vendu à Mme [L] une des villas, l'acte rappelant les servitudes.

5. Le 20 janvier 2020, Mme [L] a consenti à la société Phison capital une promesse de vente concernant cette villa, sous la condition suspensive de régularisation d'un acte constatant la modification des servitudes non altius tollendi.

6. Par acte authentique du 10 mars 2020 reçu par M. [K], notaire membre de la société civile professionnelle Clément-Djian-[K]- Falgon (la SCP), Mme [L] et [G] [Z] ont procédé à la modification de la servitude en prévoyant que, sous réserve du paiement de la somme de 300 000 euros, les propriétaires du fonds dominant s'interdisaient de manière définitive et irrévocable, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants droit et ayants cause, d'intenter une quelconque action concernant la violation des servitudes.

7. Le même jour, Mme [L] et la société Phison capital ont réitéré la vente de l'immeuble.

8. Par acte du 27 juillet 2020, Mme [L] a assigné [G] [Z], les consorts [B] et la SCP devant un tribunal judiciaire en nullité de l'acte modificatif des servitudes du 10 mars 2020 et paiement de diverses sommes.

9. [G] [Z] et les consorts [B] ont appelé la société Phison capital en intervention forcée, par acte du 1er février 2021.

10. Par ordonnance du 7 avril 2022, un juge de la mise en état a déclaré Mme [L] irrecevable en son action et a rejeté l'ensemble de ses prétentions.

11. Mme [L] a interjeté appel par déclaration du 25 avril 2022.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

#2 deuxième chambre

La deuxième chambre civile de la Cour de cassation a délibéré sur ce moyen, après débats à l'audience publique du 9 juillet 2025 où étaient présents Mme Martinel, présidente, M. Delbano, conseiller rapporteur, Mme Durin-Karsenty, conseillère doyenne, et Mme Cathala, greffière de chambre.

Enoncé du moyen

12. Mme [L] fait grief à l'arrêt de juger irrecevable son action et de rejeter l'ensemble de ses demandes, alors « que le juge de la mise en état est seul compétent pour statuer sur les fins de non-recevoir présentées postérieurement à sa désignation et avant son dessaisissement, que, lorsque la fin de non-recevoir nécessite que soit tranchée au préalable une question de fond, le juge de la mise en état statue sur cette question de fond et sur cette fin de non-recevoir ; que toutefois, dans les affaires qui ne relèvent pas du juge unique ou qui ne lui sont pas attribuées, une partie peut s'y opposer, que dans ce cas, et par exception aux dispositions du premier alinéa, le juge de la mise en état renvoie l'affaire devant la formation de jugement, le cas échéant sans clore l'instruction, pour qu'elle statue sur cette question de fond et sur cette fin de non-recevoir ; que la fin de non recevoir tirée du défaut de publicité foncière de l'assignation impliquait de trancher la question de fond de la qualification de l'acte dont l'annulation était sollicitée ; que le juge de la mise en état, qui n'a pas offert aux parties la faculté de s'opposer à ce qu'il statue sur cette question de fond, a violé l'article 789, 6°, du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

13. En matière de procédure avec représentation obligatoire, selon l'article 789 du code de procédure civile, alinéas 1er et 6°, dans sa rédaction issue du décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019, en vigueur jusqu'au 31 août 2024, lorsque la demande est présentée postérieurement à sa désignation, le juge de la mise en état est, jusqu'à son dessaisissement, seul compétent, à l'exclusion de toute autre formation du tribunal, pour statuer sur les fins de non-recevoir. Lorsque la fin de non-recevoir nécessite que soit tranchée au préalable une question de fond, le juge de la mise en état statue sur cette question de fond et sur cette fin de non-recevoir. Toutefois, dans les affaires qui ne relèvent pas du juge unique ou qui ne lui sont pas attribuées, une partie peut s'y opposer. Dans ce cas, et par exception aux dispositions du premier alinéa, le juge de la mise en état renvoie l'affaire devant la formation de jugement, le cas échéant sans clore l'instruction, pour qu'elle statue sur cette question de fond et sur cette fin de non-recevoir. Il peut également ordonner ce renvoi s'il l'estime nécessaire. La décision de renvoi est une mesure d'administration judiciaire.

14. Ces règles sont claires et dénuées d'ambiguïté pour un professionnel du droit.

15. Il en découle qu'il n'incombe pas au juge l'obligation d'aviser les parties de la possibilité de demander que la question de fond soit tranchée par le tribunal.

16. Le moyen, qui postule le contraire, manque en droit.

Mais sur le moyen, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

17. Mme [L] fait le même grief à l'arrêt, alors « que l'obligation de publication des demandes en justice concerne seulement les demandes tendant à l'anéantissement rétroactif d'un acte portant sur des droits réels immobiliers et lui-même soumis à la publicité foncière ; que tel n'est pas le cas d'une demande tendant au remboursement, sur le fondement de l'enrichissement sans cause d'une somme versée en vertu d'une convention dont l'anéantissement rétroactif n'est pas demandé, ainsi qu'à des dommages et intérêts ; que le défaut de publication d'une assignation est donc sans incidence sur la recevabilité de telles demandes, étrangères à la question de la nullité d'un acte portant sur des droits réels immobiliers ; que la cour d'appel ne pouvait donc juger irrecevable l'action de Mme [L], sans s'expliquer, comme il lui était demandé, sur le fait que les demandes subsidiaires en remboursement sur le fondement de l'enrichissement sans cause et en dommages et intérêts ne portaient pas sur l'anéantissement rétroactif de droits réels immobiliers et n'avaient donc pas à être publiées ; qu'elle a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 28 et 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 :

18. Il résulte de la combinaison de ces textes que seules les demandes tendant à faire prononcer la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision de droits résultant d'actes soumis à publicité sont irrecevables si elles n'ont pas été publiées. Cette fin de non-recevoir n'est pas applicable aux autres prétentions, même si elles sont formées dans une même assignation ou les mêmes conclusions.

19. Pour déclarer Mme [L] irrecevable en son action, l'arrêt retient que l'acte litigieux est un acte modificatif de droits réels et qu'il prévoit sa publication au service de la publicité foncière, de sorte que l'assignation réclamant sa nullité doit également être publiée.

#3 code de procédure civile

20. En statuant ainsi, alors que la demande de remboursement d'une somme au titre de l'enrichissement sans cause était subsidiaire et la demande de dommages-intérêts formée en tout état de cause, de sorte que celles-ci ne se rattachaient pas par un lien de dépendance nécessaire à la demande en nullité de l'acte notarié du 9 mars 2020, seule soumise à publication, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Portée et conséquences de la cassation

21. Après avis donné aux parties, conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application des articles L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

22. L'intérêt d'une bonne administration de la justice justifie, en effet, que la Cour de cassation statue au fond.

23. Les demandes de Mme [L] autres que celles tendant à l'annulation de l'acte du 9 mars 2020 ne sont pas soumises à publicité en vertu de l'article 28, 4°, c), du décret du 4 janvier 1955, de sorte que la fin de non-recevoir opposée à ces demandes pour défaut de publicité doit être rejetée.

#4 défaut de qualité et d intérêt à agir

24. Il en va de même de la fin de non-recevoir opposée à ces demandes pour défaut de qualité et d'intérêt à agir, puisque Mme [L] a qualité et intérêt à agir, même après la vente du bien grevé de servitude, pour demander l'indemnisation de l'appauvrissement et des préjudices personnels qu'elle prétend avoir subis du fait de l'acte litigieux et des circonstances de sa conclusion.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déclare irrecevable la demande d'annulation de l'acte modificatif du 9 mars 2020, l'arrêt rendu le 22 novembre 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Grenoble ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Rejette les fins de non-recevoir pour défaut de publicité et défaut de qualité et d'intérêt à agir opposées aux demandes de Mme [L] tendant à la condamnation solidaire de M. [I] [B], [G] [Z], Mme [T] [B] et M. [Y] [B] à lui rembourser

la somme de 300 000 euros sur le fondement de l'enrichissement sans cause et tendant à la condamnation in solidum de M. [I] [B] et de la société civile professionnelle Clément-Djian-[K]-Falgon à lui verser la somme de 31 800 euros à titre de dommages-intérêts ;

Condamne MM. [I] et [Y] [B], Mme [T] [B] et la société civile professionnelle Clément-Djian-[K]-Falgon aux dépens, en ce compris ceux exposés devant les juges du fond ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées devant les juges du fond et devant la Cour de cassation ;

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 publiquement le douze mars deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.