Cour de cassation, troisième chambre civile, 1 octobre 2026, n° 24-14.709

Cour de cassation | troisième chambre civile | 1 octobre 2026

Résumé

L'action en démolition prévue par l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme a pour objet de réparer le préjudice personnel du demandeur par la cessation de la situation illicite qui le cause. Il en découle que le juge qui retient l'existence d'un tel préjudice au jour où il statue, quel que soit son degré de gravité, est tenu d'ordonner, sauf si elle est impossible, la démolition de la construction dans la mesure de ce qui est suffisant…

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel - Nîmes
2ème chambre section A
07/03/2024
N° 23/00166

Cour de cassation
Troisième chambre civile
01/10/2026
N° 24-14.709

CIV. 3

DB

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 1er octobre 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 485 FS-B

Pourvoi n° J 24-14.709

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 1ER OCTOBRE 2026

1°/ M. [L] [P],

2°/ Mme [B] [S], épouse [P],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° J 24-14.709 contre l'arrêt rendu le 7 mars 2024 par la cour d'appel de Nîmes (2e chambre civile, section A), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [Y] [O],

2°/ à Mme [T] [Z], épouse [O],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Brillet, conseiller, les observations de la SELAS Froger & Zajdela, avocat de M. et Mme [P], de la SCP Richard, avocat de M. et Mme [O], et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 16 juin 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Brillet, conseiller rapporteur, M. Boyer, conseiller doyen, Mme Abgrall, M. Pety, Mmes Foucher-Gros, Guillaudier, conseillers, M. Zedda, Mmes Vernimmen, Rat, Bironneau, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, M. Burgaud, avocat général référendaire, et Mme Letourneur, greffière de chambre,

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

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 7 mars 2024), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 16 novembre 2022, pourvoi n° 21-24.473, publié), le 8 mars 2008, M. et Mme [O], propriétaires d'une maison et d'un terrain attenant, ont obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un nouveau bâtiment avec pergola, d'un parking en toiture et de panneaux solaires.

2. M. et Mme [P], propriétaires d'un fonds voisin, ont formé un recours contre ce permis, qui a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative, puis ont assigné M. et Mme [O] en démolition de la construction sur le fondement de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme et, subsidiairement, en indemnisation sur le fondement des troubles anormaux du voisinage.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses troisième à huitième branches, sur le deuxième moyen, pris en ses deuxième et troisième branches, et sur le troisième moyen

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le premier moyen, pris en ses première et deuxième branches

Enoncé du moyen

4. M. et Mme [P] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en démolition de la construction édifiée par M. et Mme [O], alors :

« 1°/ que la condamnation à démolir la construction édifiée en méconnaissance d'une règle d'urbanisme et dont le permis de construire a été annulé postule notamment que le demandeur à l'action démontre avoir subi un préjudice personnel en lien de causalité directe avec la violation de la règle d'urbanisme méconnue ; qu'en déboutant M. et Mme [P] de leur demande en démolition, motif pris de l'absence d'un tel préjudice, quand ils constataient que « la construction de l'abri voiture », qu'a permis le non-respect des règles sur les hauteurs des annexes ayant motivé l'annulation du permis de construire, « a entraîné une aggravation des vues », ce dont il se déduisait l'existence d'un

préjudice personnel en lien de causalité avec la violation de la règle d'urbanisme méconnue, les juges du fond ont violé les articles L. 480-13 du code de l'urbanisme et 1382, devenu 1240, du code civil ;

2°/ que, tout préjudice personnel en lien de causalité directe avec la violation de la règle d'urbanisme méconnue, quelle que soit son ampleur, est de nature à justifier la condamnation à démolir ; en statuant comme ils l'ont fait, au motif que « si la construction de l'abri voiture a entraîné une aggravation des vues, celle-ci (…) était limitée à une augmentation de l'angle de vue le long de la terrasse de la [Adresse 3] de l'ordre d'un mètre au niveau du coin Sud Est de la terrasse de la [Adresse 3] et ne concerne qu'une faible partie du jardin et la fenêtre de toit type velux de l'ancienne citerne transformée en cuisine par les époux [P] sans que l'on puisse distinguer à l'intérieur (en raison de l'horizontalité de la fenêtre de toit et de l'épaisseur du toit) », les juges du fond, qui ont exigé que soit rapportée la preuve d'un préjudice d'une certaine ampleur, ont ajouté une condition à la loi et ainsi violé les articles L. 480-13 du code de l'urbanisme et 1382, devenu 1240, du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 480-13, 1°, du code de l'urbanisme :

5. Selon ce texte, lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative et, sauf si le tribunal est saisi par le représentant de l'Etat dans le département sur le fondement du second alinéa de l'article L. 600-6, si la construction est située dans l'une des zones limitativement énumérées.

6. La condamnation à démolir susceptible d'être prononcée par le juge judiciaire sur le fondement de ce texte exige du demandeur à l'action qu'il démontre subir un préjudice personnel en lien de causalité directe, non avec la seule présence de la construction ne respectant pas les règles d'urbanisme ou les servitudes d'utilité publique, mais avec la violation de ces règles ou servitudes méconnues (3e Civ., 11 mai 2000, pourvoi n° 98-18.385, Bull., III, n° 107 ; 3e Civ., 11 janvier 2023, pourvoi n° 21-19.778, publié ; 3e Civ., 25 avril 2024, pourvoi n° 24-10.256, publié).

7. L'action en démolition prévue par ce texte a pour objet de réparer ce préjudice personnel par la cessation de la situation illicite qui le cause.

8. Il en découle que le juge qui retient l'existence d'un tel préjudice au jour où il statue, quel que soit son degré de gravité, est tenu d'ordonner, sauf si elle est impossible, la démolition de la construction dans la mesure de ce qui est suffisant pour la mettre en conformité avec la règle d'urbanisme méconnue.

9. Pour rejeter la demande de démolition de la construction de M. et Mme [O] au titre de l'aggravation des vues, l'arrêt retient l'absence d'un préjudice direct et personnel subi par M. et Mme [P] en relation directe avec l'infraction aux règles de l'urbanisme suffisamment caractérisé.

10. En statuant ainsi, après avoir retenu que la construction de l'abri voiture avait entraîné une aggravation des vues existantes sur le fonds de M. et Mme [P], ce dont il résultait que la méconnaissance de la servitude non altius tollendi prévue par le plan d'occupation des sols de la commune ayant justifié l'annulation du permis de construire leur causait un préjudice, au motif inopérant tenant au caractère limité d'une telle aggravation au regard des vues préexistantes et des modalités d'usage et de fréquentation de la terrasse de cet ouvrage, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Et sur le deuxième moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

11. M. et Mme [P] font le même grief à l'arrêt, alors « que tout préjudice personnel en lien de causalité directe avec la violation de la règle d'urbanisme méconnue, quelle que soit son ampleur, est de nature à justifier la condamnation à démolir ; qu'en déboutant M. et Mme [P] de leur demande en démolition, au motif que « la construction annexe de 11 m^2 de la propriété [P] est impactée par la construction litigieuse entre le mois de mars et le mois de novembre pour une durée n'excédant pas sur cette période 2h30 par jour si bien que le préjudice qui en résulte n'est pas suffisamment significatif », les juges du fond, qui ont exigé que soit rapportée la preuve d'un préjudice d'une certaine ampleur, ont ajouté une condition à la loi et ainsi violé les articles L. 480-13 du code de l'urbanisme et 1382, devenu 1240, du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 480-13, 1°, du code de l'urbanisme :

12. Selon ce texte, lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative et, sauf si le tribunal est saisi par le représentant de l'Etat dans le département sur le fondement du second alinéa de l'article L. 600-6, si la construction est située dans l'une des zones limitativement énumérées.

13. La condamnation à démolir susceptible d'être prononcée par le juge judiciaire sur le fondement de ce texte exige du demandeur à l'action qu'il démontre subir un préjudice personnel en lien de causalité directe, non avec la seule présence

de la construction ne respectant pas les règles d'urbanisme ou les servitudes d'utilité publique, mais avec la violation de ces règles ou servitudes méconnues (3e Civ., 11 mai 2000, pourvoi n° 98-18.385, Bull., III, n° 107 ; 3e Civ., 11 janvier 2023, pourvoi n° 21-19.778, publié ; 3e Civ., 25 avril 2024, pourvoi n° 24-10.256, publié).

14. L'action en démolition prévue par ce texte a pour objet de réparer ce préjudice personnel par la cessation de la situation illicite qui le cause.

15. Il en découle que le juge qui retient l'existence d'un tel préjudice au jour où il statue, quel que soit son degré de gravité, est tenu d'ordonner, sauf si elle est impossible, la démolition de la construction dans la mesure de ce qui est suffisant pour la mettre en conformité avec la règle d'urbanisme méconnue.

16. Pour rejeter la demande de démolition au titre du préjudice de perte d'ensoleillement et de luminosité subi par M. et Mme [P], l'arrêt retient l'absence d'un préjudice direct et personnel en relation directe avec l'infraction aux règles de l'urbanisme suffisamment caractérisé.

17. En statuant ainsi, après avoir retenu que la construction de l'abri voiture avait entraîné une perte d'ensoleillement et de luminosité pour la construction annexe de M. et Mme [P] pendant une certaine durée entre le mois de mars et le mois de novembre, ce dont il résultait que la méconnaissance de la servitude non altius tollendi prévue par le plan d'occupation des sols de la commune ayant justifié l'annulation du permis de construire leur causait un préjudice, au motif inopérant que ce préjudice n'était pas suffisamment significatif, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

18. La cassation du chef de dispositif rejetant la demande de M. et Mme [P] en démolition de la construction édifiée par M. et Mme [O] n'entraîne pas la cassation du chef de dispositif disant que la cour d'appel de Nîmes n'est pas saisie de la demande indemnitaire subsidiaire formée par M. et Mme [P] sur le fondement du trouble anormal de voisinage, qui, justifié par des motifs non remis en cause, n'est pas dans un lien de dépendance nécessaire avec les chefs de dispositif cassés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il dit que la cour d'appel n'est pas saisie de la demande subsidiaire de dommages et intérêts formée par M. et Mme [P] sur le fondement du trouble anormal de voisinage, l'arrêt rendu le 7 mars 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ;

Remet, sauf sur ce point, 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 ;

Condamne M. et Mme [O] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme [O] et les condamne à payer à M. et Mme [P] la somme globale de 3 000 euros ;

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 premier octobre 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.