

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 23 novembre 2017**

**N° de pourvoi: 15-26.240 15-26.761**

ECLI:FR:CCASS:2017:C301301

Publié au bulletin

**Cassation partielle sans renvoi**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Spinosi et Sureau, 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° Y 15-26. 761 et H 15-26. 240 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bastia, 17 juin 2015), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 3 octobre 2012, pourvoi n° 11-13. 152), que les consorts X... sont propriétaires d'une parcelle, voisine de celle de M. et Mme Y..., dont la propriété leur a été reconnue par un jugement du 11 janvier 2005 auquel la commune de Calacuccia était intervenue volontairement ; que, soutenant que M. et Mme Y... avaient construit leur balcon et ouvert des vues sur leur parcelle, les consorts X... les ont assignés en démolition et remise en état ; que, sur tierce opposition de M. et Mme Y... au jugement du 11 janvier 2005, les consorts X... et la commune de Calacuccia ont été jugés non propriétaires d'une bande de terrain située en bordure du fonds de M. et Mme Y... auxquels il a été enjoint de supprimer les vues ouvrant sur le fonds X... ;

Sur le moyen unique du pourvoi de la commune de Calacuccia :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le moyen relevé d'office, après avis donné aux parties en application de l'article

1015 du code de procédure civile :

Vu l'article 678 du code civil ;

Attendu que les distances prescrites par ce texte ne s'appliquent que lorsque les fonds sont contigus ;

Attendu que, pour condamner M. et Mme Y... à supprimer les vues ouvertes sur le fonds X..., l'arrêt retient que ni les consorts X... ni M. et Mme Y... ne sont propriétaires de la bande de terrain séparant leurs héritages ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ces motifs que les fonds X... et Acquaviva n'étaient pas contigus, de sorte que peu importait l'usage commun de la bande de terrain, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Attendu que la cassation sur le moyen relevé d'office entraîne la cassation par voie de conséquence de la disposition rejetant la demande de dommages-intérêts formée par M. et Mme Y... ;

Et vu l'article 627 du code de procédure civile, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du même code ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette la demande de dommages-intérêts formée par les consorts X..., l'arrêt rendu le 17 juin 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Bastia ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Rejette la demande formée par les consorts X... en suppression des vues réalisées sur leur fonds ;

Rejette la demande de dommages-intérêts formée par M. et Mme Y... ;

Condamne les consorts X... aux dépens de première instance, de l'appel et du pourvoi n° Y 15-26. 761 et la commune de Calacuccia aux dépens du pourvoi n° H 15-26. 240 ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les consorts X... à payer à M. et

Mme Y... la somme de 3 000 euros, et rejette les autres 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-trois novembre deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi n° H 15-26. 240 par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour la commune de Calacuccia.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR jugé que la bande de terre litigieuse constituait un espace privé à usage commun entre les parcelles D 598, D 599 et D 600 et, en conséquence, d'avoir confirmé le jugement déféré dans ses dispositions relatives à la suppression des vues sur le fonds X... ;

AUX MOTIFS QU'en application des dispositions de l'article 678 du Code civil, " on ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions " ; que la commune de Calacuccia soutient que les dispositions de cet article sont inapplicables en l'espèce, considérant que la parcelle de terre litigieuse est un bien " sans maître " par application des dispositions de l'article L1122-1 1° du Code général de la propriété des personnes publiques, sans cependant ni prétendre ni démontrer qu'elle a mis en oeuvre la procédure prévue à l'article L1123-3 du même Code ; qu'à défaut, il ne peut être retenu le caractère de chemin communal à la bande de terrain litigieuse ; que la Cour d'appel de Bastia, dans sa première composition, a déduit au vu du rapport d'expertise de M. Z..., de l'examen du relevé cadastral d'Antoine François A..., auteur initial de la parcelle D 600, de l'acte authentique de vente du 17 octobre 2000 passé entre Marc et Joseph A... qui fait référence à l'attestation immobilière établie le 1er novembre 1996 à la demande des conjoints A... qui déclarent que la parcelle D 600 a une contenance de 21 centiares et qu'elle provient d'un premier partage de 1924, que les conjoints X... n'étaient pas propriétaires de la bande de terrain séparant leur héritage de celui des époux Y... ; que la Cour autrement composée fait siennes les constatations relevées par la Cour de Bastia dans son arrêt du 15 décembre 2010 et les conclusions qu'elles induisent pour dire que les conjoints X... ne sont pas propriétaires de la bande de terrain litigieuse ; qu'il n'est pas contesté par les époux Y... qu'ils ne sont pas eux-mêmes propriétaires de cette parcelle non cadastrée ; qu'il est admis par les parties que la bande de terrain litigieuse a toujours servi de chemin ouvert à tous, notamment pour la desserte de la parcelle D598 et les différentes attestations produites en attestent ; que la bande de terre était à l'origine rattachée à la parcelle D600 ; que le fait qu'elle a été utilisée comme passage notamment pour desservir la parcelle D 598 ne signifie pas qu'elle a perdu son caractère privatif, ni qu'elle soit devenue indivise entre les divers fonds qu'elle borde ni qu'elle bénéficie du

statut de copropriété indivise ; qu'il s'ensuit que les vues réalisées par les consorts Y... donnent sur un espace privé à usage commun entre les parcelles D 598, D 599, et D 600 de sorte qu'ayant été réalisées à moins de 1, 90 mètre du fonds X..., ces vues sont irrégulières et doivent être démolies ; que le jugement du janvier 2008 sera confirmé sur ce point ;

1°) ALORS QUE le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ; qu'en jugeant que la bande de terrain litigieuse avait toujours servi de chemin commun à tous et correspondait, en conséquence, à « un espace privé à usage commun » sans préciser la règle légale instituant ce type particulier de propriété, la Cour d'appel a violé l'article 12 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le caractère privatif d'un bien est indissociable de la personne privée qui en détient la propriété ; qu'en retenant l'existence d'un « espace privé à usage commun », sans préciser le titulaire du droit de propriété sur cet espace, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 544 du Code civil ;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, une servitude de passage ne peut exister que si les fonds en rapport appartiennent de façon privative à deux propriétaires distincts ; qu'en retenant l'existence d'une servitude de passage sur la bande de terrain litigieuse au bénéfice des parcelles D 598, D 599 et D 600, sans déterminer le propriétaire de la bande de terrain litigieuse, correspondant au fonds servant, la Cour d'appel a privé sa décision au regard de l'article 637 du Code civil ;

4°) ALORS QU'en toute hypothèse, les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds, ou à leur exploitation ; qu'en jugeant que la bande de terrain litigieuse constituait un « espace privé à usage commun » aux motifs qu'il correspondait à un chemin d'exploitation, sans rechercher s'il servait exclusivement à la communication entre les divers immeubles ou à leur exploitation et s'il présentait un intérêt pour ces fonds, la Cour d'appel a privé sa décision au regard de l'article L. 161-2 du Code rural et de la pêche maritime.

Moyens produits au pourvoi n° Y 15-26. 761 par la SCP Spinosi et Sureau, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Y....

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement du 22 janvier 2008 dans ses dispositions relatives à la suppression des vues sur le fonds X... ;

Aux motifs que : « En application des dispositions de l'article 678 du code civil, " On ne peut avoir des vues droites ou fenêtre d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le, fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une

servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions “.

La commune de Calacuccia soutient que les dispositions de cet article sont inapplicables en l'espèce, considérant que la parcelle de terre litigieuse est un bien “ sans maître “ par application des dispositions de l'article L1122-1 1° du code général de la propriété des personnes publiques, sans cependant ni prétendre ni démontrer qu'elle a mis en oeuvre la procédure prévue à l'article L1121-3 du même code. A défaut, il ne peut être retenu le caractère de chemin communal à la bande de terrain litigieuse.

La cour d'appel de Bastia, dans sa première composition, a déduit au vu du rapport d'expertise de M. Z..., de l'examen du relevé cadastral d'Antoine François A..., auteur initial de la parcelle D 600, de l'acte authentique de vente du 17 octobre 2000 passé entre Marc et Joseph A... qui fait référence à l'attestation immobilière établie le 1er novembre 1996 à la demande des consorts A... qui déclarent que la parcelle D 600 a une contenance de 21 centiares et qu'elle provient d'un premier partage de 1924, que les consorts X... n'étaient pas propriétaires de la bande de terrain séparant leur héritage de celui des époux Y....

La cour autrement composée fait siennes les constatations relevées par la cour de Bastia dans son arrêt du 15 décembre 2010 et les conclusions qu'elles induisent pour dire que les consorts X... ne sont pas propriétaires de la bande de terrain litigieuse.

Il n'est pas contesté par les époux Y... qu'ils ne sont pas eux-mêmes propriétaires de cette parcelle non cadastrée.

Il est admis par les parties que la bande de terrain litigieuse a toujours servi de chemin ouvert à tous, notamment pour la desserte de la parcelle D598 et les différentes attestations produites on attestent.

La bande de terre était à l'origine rattachée à la parcelle D600. Le fait qu'elle a été utilisée comme passage notamment pour desservir la parcelle D 598 ne signifie pas qu'elle a perdu son caractère privatif, ni qu'elle soit devenue indivise entre les divers fonds qu'elle borde ni qu'elle bénéficie du statut de copropriété indivise. Il s'ensuit que les vues réalisées par les consorts Y... donnent sur un espace privé à usage commun entre les parcelles D 598, D 599, et D 600 de sorte qu'ayant été réalisées à moins de 1, 90 mètre du fonds X..., ces vues sont irrégulières et doivent être démolies. Le jugement du 22 janvier 2008 sera confirmé sur ce point » ;

Et aux motifs des premiers juges, éventuellement adoptés :

« Que les époux Y... font valoir que le Tribunal, dans l'instance ayant opposé monsieur X... à la Commune de CALACUCCIA et ayant abouti au jugement en cause, a jugé à tort que la bande de terrain non cadastrée supportant l'assiette d'un chemin n'était pas un chemin communal mais était rattachée à la parcelle D 600, propriété de monsieur X...,

dont elle constituerait une servitude de passage au profit du fonds cadastré D 598 ; qu'ils soutiennent qu'au contraire, tant en vertu des indications cadastrales depuis au moins 1938 que de son titre, monsieur X... est propriétaire de la parcelle D 600 d'une contenance de 21 centiares seulement et non pas de 31 centiares ;

Que, de fait, il est constant que suivant acte notarié du 17 octobre 2000 les consorts Joseph et Marc Marie A... ont cédé à monsieur X... la parcelle D 600 pour une contenance de 21 centiares ;

Que, comme constaté dans la décision du 11 janvier 2005 et admis ici par les défendeurs, cette parcelle était anciennement cadastrée D 379 pour une superficie de 31 centiares ;

Que le Tribunal de Grande Instance de BASTIA, se fondant sur le rapport d'expertise de monsieur Z..., expert désigné par précédent jugement avant dire droit du 9 septembre 2003, duquel il ressort que le chemin de 5, 5 mètres de long sur 1, 8 mètres de large, sans numéro cadastral, séparant les parcelles D 600 et D 599, a été créé par le géomètre du cadastre pour donner à la parcelle enclavée D 598 un accès à la voie publique et ne constitue pas un chemin communal, a retenu, dans son jugement du 11 janvier 2005, que la bande de terrain litigieuse située entre les fonds D 600 et D 599 était rattachée à la parcelle D 600, propriété de monsieur X... ;

Qu'il convient d'observer que les consorts Y..., attirés en référé par monsieur X... pour faire cesser les travaux litigieux et obtenir la remise en état des lieux, n'ont jamais revendiqué un quelconque droit de propriété sur la bande de terre en cause, soutenant, comme précisé suivant les termes de l'ordonnance de référé du 2 mai 2001 (et comme la commune de CALACUCCIA qui est intervenue volontairement à cette procédure) mais également du jugement du Tribunal d'Instance de CORTE du 23 septembre 2002, que les propriétés n'étaient pas contiguës puisque séparées par un passage non cadastré relevant du domaine public communal ;

Qu'outre le fait qu'aucun élément ne permet d'accréditer ici la thèse suivant laquelle ce chemin a été utilisé depuis temps immémorial par les propriétaires de la parcelle D 599, aucune pièce n'est versée conduisant d'une part à écarter le droit de propriété de monsieur X... au profit de la commune, (laquelle n'a pas fait appel du jugement et n'est pas partie à la présente instance), ou, d'autre part, à limiter le droit de propriété de monsieur X... et à admettre que les consorts Y..., dont la revendication paraît au demeurant tardive au regard des moyens développés à l'occasion des instances précédentes et en tout état de cause opportuniste en l'état de la demande de démolition, ont acquis la copropriété du passage par prescription ;

Que, par suite, la tierce opposition des époux Y... ne peut prospérer et il n'y a pas lieu de réformer le jugement querellé du 11 janvier 2005 qui consacre le droit de propriété de monsieur X... s'agissant des 21 ca de la parcelle D 600, tels qu'indiqués à l'acte de vente, mais également de la bande de terre formant chemin de servitude de 10 m<sup>2</sup> qui doit y être rattachée, l'ensemble pour une contenance totale de 31 m<sup>2</sup> ;

Qu'en revanche le trottoir bétonné se trouve, selon les termes non contestés des écritures des défendeurs et du rapport de l'expert judiciaire, monsieur Z..., du 15 avril 2004, bien inclus dans sa totalité dans la parcelle D 599 (propriété des époux Y...) et que la limite de cet ouvrage constitue la limite de cette propriété D 599 ;

Que cependant, la prise en considération de cette limite s'avère sans incidence dès lors qu'il n'est pas contesté que les deux portes-fenêtres et balcons ont été créées en façade EST de l'habitation Y... en violation des règles de distance légales imposées par les articles 678 et suivants du code civil ;

Qu'aucun aménagement de ces ouvrages destiné à supprimer ces vues irrégulières n'est proposé ici par les défendeurs permettant d'écarter la suppression sollicitée ;

Que celle-ci doit ainsi être ordonnée aux frais des époux Y... et qu'il convient d'assortir l'obligation d'une astreinte destinée à en garantir l'exécution » ;

Alors qu'en retenant tout à la fois, pour appliquer l'article 678 du code civil et ordonner la suppression des vues ouvertes par les consorts Y... sur la bande de terrain litigieuse de 10 m<sup>2</sup>, que « les consorts X... n'étaient pas propriétaires de la bande de terrain séparant leur héritage de celui des époux Y... » et que la bande de terre qui était à l'origine rattachée à la parcelle D 600 n'avait pas perdu son caractère privatif et donc que « les vues réalisées par les consorts Y... donnent sur un espace privé à usage commun entre les parcelles D 598, D 599 et D 600 de sorte qu'ayant été réalisées à moins de 1, 90 mètre du fonds X..., ces vues sont irrégulières et doivent être démolies », la Cour d'appel, qui a tour à tour reconnu que les consorts X... n'étaient pas propriétaires de la parcelle de terre de 10 m<sup>2</sup>, puis qu'ils l'étaient, a usé de deux motifs contradictoires, et a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article 678 du code civil.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de dommages-intérêts pour procédure abusive présentée par les époux Y... ;

Aux motifs que : « A défaut pour les époux Y... de caractériser l'existence d'une faute faisant dégénérer en abus le droit des consorts X... d'agir en justice et d'exercer une voie de recours, leur demande à ce titre doit être rejetée » ;

Alors que, la censure qui s'attache à un arrêt de cassation est limitée à la portée du moyen qui constitue la base de cassation, sauf le cas d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire ; que la cassation qui interviendra sur le premier moyen emportera, par voie de conséquence et en raison du lien de dépendance nécessaire, la censure du chef de l'arrêt ayant débouté les époux Y... de leur demande de dommages-intérêts pour procédure abusive faite prétendument pour eux d'avoir rapporté la preuve d'une faute des consorts

X... ayant fait dégénérer leur droit d'agir en abus, en application de l'article 624 du code de procédure civile.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Bastia , du 17 juin 2015