

RÉSUMÉ :

En application de l'article 1382, devenu 1240, du code civil et du principe de la réparation intégrale, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer, de sorte que la victime doit être indemnisée sans perte ni profit. Il en résulte que le juge du fond, statuant en matière extra-contractuelle, ne peut pas apprécier la réparation due à la victime au regard du caractère disproportionné de son coût pour le responsable du dommage

Texte intégral

Rejet

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2024:C300203

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 203

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

Audience publique du 4 avril 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 203 FS-B

Pourvoi n° Z 22-21.132

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 4 AVRIL 2024

M. [O] [K], domicilié [Adresse 2], a formé le pourvoi n° Z 22-21.132 contre l'arrêt rendu le 17 juin 2022 par la cour d'appel de Saint-Denis (chambre civile TGI), dans le litige l'opposant à Mme [T] [U] [F], domiciliée [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Vernimmen, conseiller référendaire, les observations de Me Balat, avocat de M. [K], de Me Carbonnier, avocat de Mme [U] [F], et l'avis de M. Brun, avocat général, après débats en l'audience publique du 27 février 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Vernimmen, conseiller référendaire rapporteur, M. Delbano, conseiller doyen, MM. Boyer, Pety, Brillet, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mmes Brun, Rat, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, greffier 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, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 17 juin 2022), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 5 novembre 2020, pourvoi n° 19-10.101), Mme [U] [F] a, après expertise judiciaire, assigné M. [K] en mise en conformité d'une part, de sa maison avec les règles de hauteur prévues par le plan local d'urbanisme, d'autre part, de ses plantations avec les règles de distance ainsi qu'en indemnisation de son préjudice de jouissance.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

2. M. [K] fait grief à l'arrêt de le condamner à mettre sa construction en conformité avec les prescriptions du permis de construire accordé le 18 juin 2015 en réduisant la hauteur du faîtage et de l'égout de la façade ouest à partir du sol naturel et de le condamner à payer à Mme [U] [F] une certaine somme à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance, alors :

« 1°/ que les juges du fond doivent rechercher concrètement, d'après les circonstances particulières de l'espèce dont il leur appartient de faire état, si les sanctions qu'ils prononcent ne sont pas disproportionnées ; qu'en ordonnant, au titre d'une non-conformité de la construction par rapport aux prescriptions du permis de construire modificatif, la réduction de la hauteur du faîtage du chalet de M. [K] à concurrence de 70 centimètres, sans prendre en considération l'existence de la marge d'erreur évoquée par l'expert [I] dans son rapport avant de se prononcer sur le point de savoir si la non-conformité de la construction litigieuse au regard du permis de construire modificatif du 18 juin 2015 était minime ou, à l'inverse, significative, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des anciens articles 1143 et 1382 du code civil dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 applicables au présent litige, ensemble le principe de proportionnalité ;

2°/ que les juges du fond doivent rechercher concrètement, d'après les circonstances particulières de l'espèce dont il leur appartient de faire état, si les sanctions qu'ils prononcent ne sont pas disproportionnées ; qu'en ordonnant, au titre d'une non-conformité de la construction par rapport aux

prescriptions du permis de construire modificatif, la réduction de la hauteur du faitage du chalet de M. [K] à concurrence de 70 centimètres, sans se fonder sur aucune évaluation du prix des travaux qu'une telle mesure implique, et qui est considérable, la cour d'appel, qui a prononcé sans s'en expliquer une sanction disproportionnée à la non-conformité qu'elle relevait, a violé les anciens articles 1143 et 1382 du code civil dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 applicables au présent litige, ensemble le principe de proportionnalité. »

Réponse de la Cour

3. En application de l'article 1382, devenu 1240, du code civil et du principe de la réparation intégrale, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer, de sorte que la victime doit être indemnisée sans perte ni profit.

4. Il en résulte que le juge du fond, statuant en matière extra-contractuelle, ne peut apprécier la réparation due à la victime au regard du caractère disproportionné de son coût pour le responsable du dommage.

5. La cour d'appel a exactement énoncé que la demande de démolition ne pouvait prospérer qu'à condition d'établir que la construction édifiée en violation des prescriptions du permis de construire avait causé un préjudice direct au voisin.

6. En premier lieu, après avoir précisé que les résultats obtenus par l'expert judiciaire pour déterminer la hauteur du bâtiment avaient été corrigés à la baisse pour prendre en compte une marge d'erreur, elle a constaté que les hauteurs du faitage et de l'égout en façade ouest excédaient celles prescrites par les permis de construire délivrés les 15 juin 2015 et 30 avril 2018.

7. En second lieu, elle a relevé que la construction réalisée par M. [K] privait sa voisine d'une grande partie de la vue panoramique sur la côte et le littoral ouest, limitait l'ensoleillement dont elle bénéficiait et réduisait la luminosité de l'une des pièces à vivre de sa maison.

8. Ayant ainsi caractérisé un préjudice résultant directement de la non-conformité de la construction aux prescriptions d'un permis de construire, la cour d'appel a pu en déduire que la démolition de la construction dans les limites des prescriptions du permis de construire modificatif devait être ordonnée.

9. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [K] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatre avril deux mille vingt-quatre.

Décision attaquée : Cour d'appel La Réunion 2022-06-17 (Rejet)