

Le : 26/07/2017

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 6 juillet 2017**

**N° de pourvoi: 15-17278**

ECLI:FR:CCASS:2017:C300800

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Donne acte à M. et Mme X...du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Julien et Coesnon ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 15 décembre 2014), que M. et Mme X... ont assigné M. et Mme Y..., propriétaires du fonds voisin ayant réalisé des travaux d'extension de leur construction et de surélévation du mur mitoyen par un chaînage dont ils soutenaient qu'ils n'étaient pas conformes au permis de construire, qu'ils empiétaient sur leur fonds et qu'un bris de toiture et un chéneau étaient appuyés sur le sommet du mur mitoyen, en démolition de ces ouvrages ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à retirer l'ensemble des ouvrages placés en tête ou élevés au dessus du mur mitoyen, alors, selon le moyen :

1°/ que tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen ; que les époux X...

soutenaient dans leurs conclusions que l'emprise sur la mitoyenneté du bris de toiture de l'extension édifiée par les époux Y... les privait de leur droit d'exhaussement ; que les juges du fond ont constaté que « l'emprise sur la mitoyenneté est constituée par le chéneau et le bris en ardoise en partie » ; qu'en rejetant leur demande en retrait de cet ouvrage au motif, inopérant, que « M. et Mme X... ne sont pas privés, en raison de cette surélévation, de leur droit d'exhaussement qui leur est reconnu par l'article 660 du code civil leur permettant d'en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense et n'allèguent ni ne justifient un préjudice actuel en résultant », la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 658 du code civil ;

2°/ que tout copropriétaire est en droit de faire exhausser le mur mitoyen ; que les juges du fond ont constaté que le chéneau et le bris en ardoise avaient été réalisés par les époux Y... en débord de la mitoyenneté par rapport à l'axe de celle-ci vers les consorts X... ; qu'en affirmant, pour rejeter la demande en retrait de cet ouvrage, que les époux X... n'étaient pas privé de leur droit d'exhaussement, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légale de ses propres constatations dont il résultait que quand bien même les époux X... acquerraient la mitoyenneté de l'exhaussement réalisé par les époux Y..., à savoir le chaînage, ils ne pourraient pas pour autant exhausser eux-mêmes ce mur puisque le bris de toiture et le chéneau appuyés sur le faite du mur mitoyen les en empêcheraient, et a violé l'article 658 du code civil ;

3°/ que si un copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen ou faire bâtir contre celui-ci, il ne peut faire bâtir sur un mur mitoyen ; que les juges du fond ont constaté que « l'emprise sur la mitoyenneté est constituée par le chéneau et le bris en ardoise en partie, soit 20 mm sur une longueur de 1, 50 m, précisant que le bris de toiture dépasse la limite séparative de 20 mm au plus sur une longueur avoisinant le bon mètre cinquante soit une emprise de 0, 015 m<sup>2</sup> ou 15 cm<sup>2</sup> » ; qu'ils ont retenu que « la solution pour y remédier est de reprendre en partie le bris en ardoise le chéneau afin de le repousser de 20 mm correspondant au déport sur la limite de propriété » ; qu'en statuant ainsi, tandis que le chéneau et le bris de toiture ne constituant pas un exhaussement mais des ouvrages illicites bâtis sur le mur mitoyen, ils devaient être ramenés à l'aplomb extérieur du mur mitoyen du côté des époux Y... et non simplement ramenés à la ligne divisoire de propriété, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 657 et 658 du code civil ;

4°/ que la mitoyenneté est un droit de propriété indivis dont deux personnes jouissent en commun ; qu'en ordonnant le retrait du bris de toiture et du chéneau jusqu'à la ligne divisoire de propriété quand le droit de propriété des copropriétaires mitoyens s'exerce sur l'ensemble du mur et non sur la moitié du mur à l'aplomb de leur fonds, la cour d'appel a violé les articles 656, 657 et 658 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la construction de M. et Mme Y... était autoportante et ne prenait pas appui sur les murs, ce dont il se déduisait que le bris de toiture et le chéneau ne faisaient pas obstacle au droit d'exhaussement ouvert par l'article 660 du code civil aux copropriétaires du mur mitoyen et n'entraient pas dans les prévisions de l'article 658 du même code, la cour d'appel, qui a constaté que cette construction réalisait en surplomb un empiétement sur le fonds de M. et Mme X..., en a exactement déduit qu'il y avait lieu d'en ordonner le retrait jusqu'à la ligne divisoire de propriété située au milieu du

mur mitoyen ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de mise en conformité de la construction avec le permis de construire ;

Mais attendu qu'ayant retenu que M. et Mme X... ne rapportaient pas la preuve d'une dépréciation de leur immeuble consécutive aux travaux de leurs voisins et que la différence de 8 mm existant entre le plan du permis de construire et sa réalisation effective était trop minime pour constituer une non-conformité de celle-ci par rapport à celui-là, la cour d'appel a pu, par motifs propres et adoptés, sans dénaturation et abstraction faite d'un motif surabondant, rejeter la demande de M. et Mme X... de mise en conformité de l'extension réalisée par M. et Mme Y... ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme X... et les condamne à payer à M. et Mme Y... la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six juillet deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X....

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR autorisé M. et Mme François et Rose X... à acquérir les exhaussements réalisés en 1964 et en 2007 sur le mur mitoyen reliant leur maison d'habitation à celle de M. et Mme Yves Y... ; et d'AVOIR dit que cette cession se fera d'un commun accord entre les parties et à défaut par voie judiciaire ;

AUX MOTIFS QU'en application de l'article 658 du code civil, le mur exhausé en 1964 sur le mur mitoyen, est un mur privatif appartenant aujourd'hui à M. et Mme Yves Y... ; le nouvel exhaussement réalisé en 2007, appartient également à M. et Mme Yves Y... ; qu'en application de l'article 660 du code civil, le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'il a coûté (...) ; que la dépense que l'exhaussement a coûté est estimée à la date de l'acquisition, compte tenu de l'état dans lequel se trouve la partie exhausée ; qu'en l'occurrence, M. et Mme François et Rose X... demandent à acquérir la mitoyenneté de l'exhaussement ; qu'il convient de faire droit à leur demande ; que le coût de cet acquisition ne peut être chiffré en l'état, en l'absence d'information ; qu'il appartiendra à M. et Mme Yves Y... de faire connaître le coût de l'exhaussement à M. et Mme François et Rose X... sans qu'il y ait lieu de prononcer une injonction ; qu'à défaut, il appartiendra à M. et Mme François et Rose X... de solliciter une expertise judiciaire aux fins de faire évaluer ce coût ; qu'en conséquence, le jugement entrepris sera complété en ce sens ;

ALORS QUE les juges du fond ne peuvent modifier l'objet du litige tel qu'il résulte des conclusions des parties ; qu'en autorisant les époux X... à acquérir « les exhaussements réalisés en 1964 et en 2007 sur le mur mitoyen » quand ils ne demandaient à acquérir la mitoyenneté que « du chaînage réalisé sur le mur séparatif », c'est-à-dire de l'exhaussement réalisé en 2007, la cour d'appel, qui a modifié l'objet du litige, a violé l'article 4 du code de procédure civile.

## DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR débouté M. et Mme X... de leur demande tendant à retirer l'ensemble des ouvrages placés en tête ou élevés au-dessus du mur mitoyen reliant les deux habitations ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur le dispositif de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, il ressort du rapport d'expertise judiciaire de M. Philippe Z... (page 14 et page 18) que celui-ci a répondu très précisément au dire de M. et Mme François et Rose X... sur ce sujet, après calcul de la quantité d'eau évacuable au regard de la surface des toitures ; qu'il en résulte que le dispositif de collecte des eaux pluviales mis en oeuvre par M. et Mme Yves Y... est suffisant pour permettre de collecter les eaux de leur couverture ; qu'il se déduit de cette réponse que les eaux ne s'évacueront pas sur la propriété de M. et Mme François et Rose X... qui par ailleurs, n'en rapportent pas la preuve ; que, sur les empiétements, il ressort du rapport d'expertise de M. Z... et du pré-rapport de M. A... que le bris de toiture de la construction de M. et Mme Yves Y... constituée d'un chéneau et d'un habillage en zinc, dépasse de deux centimètres ; que M. Z... propose une solution

réparatoire, que le premier juge a repris à bon droit dans le dispositif du jugement ; que le jugement entrepris sera confirmé sur ce point ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE, se fondant sur l'article 662 du Code civil, M. et Mme X... prétendent que l'extension réalisée par M. et Mme Y... et prenant appui sur le mur mitoyen, sans avoir requis leur consentement, leur est nuisible et contraire à leurs droits et les prive notamment du droit d'exhaussement qui leur est reconnu par l'article 658 du code civil ; que l'expert judiciaire, sans être contesté dans ses conclusions par M. et Mme X... qui ne formulent à cet égard que de très brèves observations sans aucune conséquence juridique, a vérifié in situ et sur les photographies prises par l'architecte pendant la construction, que l'extension litigieuse ne prenait pas appui sur la propriété de M. et Mme X..., étant réalisée en structure métallique autoportante et désolidarisée du mur séparatif, constaté que l'emprise sur la mitoyenneté est le chéneau et le bris en ardoise en partie, soit 20 mm, sur une longueur de 1, 50 m et considéré que la partie de chéneau peut aisément prendre appui sur le mur séparatif puisqu'aucun poids en charge statique n'est concentrée sur ce mur séparatif ; que M. et Mme X... n'indiquent nullement en quoi cette prétendue atteinte portée aux règles sur la mitoyenneté leur est « indéniablement nuisible » ; que, contrairement à leurs affirmations, M. et Mme X... ne sont pas privés, en raison de cette surélévation, de leur droit d'exhaussement qui leur est reconnu par l'article 660 du code civil leur permettant d'en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense et n'allèguent ni ne justifient un préjudice actuel en résultant ; qu'en conséquence, M. et Mme X... seront déboutés de leur demande tendant à faire retirer les ouvrages litigieux du mur mitoyen ; que M. et Mme X... sollicitent encore le retrait du dispositif de collecte des eaux pluviales qui ne répondrait pas aux exigences de l'article 681 du code civil ; que la question était posée à l'expert judiciaire de « dire si le dispositif mis en place pour recueillir et évacuer les eaux pluviales s'écoulant du bâtiment édifié par M. et Mme Y... est suffisant pour éviter qu'elles ne s'écoulent sur le fonds appartenant à M. et Mme X... et dans la négative préciser les mesures qui s'avèreraient nécessaires pour y remédier est en chiffre le coût » ; que l'expert répond en affirmant que le dispositif de collecte des eaux pluviales mis en oeuvre par M. et Mme Y... est suffisant pour permettre de collecter les eaux pluviales en provenance de leur couverture ; qu'à la suite d'un dire du conseil de M. et Mme X..., il a précisé que sa réponse était fondée sur un diamètre de descente cohérent par référence au DTU 60. 11 (DTU P40 – 202) : règles de calcul des installations de plomberie sanitaire et des installations d'évacuation des eaux pluviales, selon lesquelles une descente de diamètre 100 mm prend en charge une surface de toiture de 100 m<sup>2</sup> et une descente de 80 mm prend en charge 80 m<sup>2</sup>, de sorte que le rampant de couverture mesurant moins de 50 m<sup>2</sup>, il n'y a aucun souci de collecte des eaux pluviales ; que M. et Mme X... maintiennent leur point de vue en critiquant ces conclusions, sans toutefois apporter le moindre élément de nature à les remettre en cause ; qu'en conséquence, M. et Mme X... seront déboutés de leur demande tendant au retrait du dispositif de collecte et d'évacuation des eaux pluviales ; que l'emprise sur la mitoyenneté est constituée par le chéneau et le bris en ardoise en partie, soit 20 mm sur une longueur de 1, 50 m, précisant que le bris de toiture dépasse la limite séparative de 20 mm au plus sur une longueur avoisinant le bon mètre cinquante soit une emprise de 0, 015 m<sup>2</sup> ou 15 cm<sup>2</sup>, que M. et Mme Y... ont réalisé un chaînage sur cette tête de mur qu'il ont habillée par un ouvrage en zinc, sans pour autant en demander l'autorisation à M. et Mme X... ; que toutefois le chaînage, comme l'habillage en zinc constituent une très bonne mesure et que ces deux prestations, réalisées sous le contrôle du maître d'oeuvre, sont en parfaite adéquation avec les règles de l'art et les normes en vigueur concernant ce type d'ouvrage ; que la solution pour y remédier est de reprendre en partie le bris en ardoise le chéneau afin de le repousser de 20 mm correspondant au déport sur la limite de propriété ; que M. et Mme

X... demandent également qu'il soit mis un terme aux empiétements par le retrait et la démolition des ouvrages en zinc ; que l'expert judiciaire a relevé que la bande de zinc protégeant la tête du mur séparatif a un débord de 30 mm, que l'extension est réalisée en partie en débord de la mitoyenneté par rapport à l'axe de celle-ci vers la propriété de M. et Mme X... et que le surplomb de débord sur la limite de propriété du côté de M. et Mme X... est de 20 mm ou 2 centimètres ; que le bris de toiture de M. et Mme Y... dépasse la limite séparative de 20 mm au plus sur une longueur avoisinant le bon mètre cinquante, soit une emprise de 15 cm ; que la mise en oeuvre du chaînage correspondrait-elle à un exhaussement autorisé par l'article 658 du code civil et les ouvrages en zinc venant en bord de toiture et sur le dessus du mur mitoyen auraient-ils vocation à protéger le mur des infiltrations d'eau, qu'ils ne peuvent en aucun cas, quelle que soit l'importance relativement minime de l'empiétement et malgré leur utilité, dépasser du côté du fonds voisin la limite du mur mitoyen initial ; que dès lors que, ainsi que l'a relevé l'expert judiciaire, les ouvrages zinc venant en bord de toiture et sur le dessus du mur mitoyen sont, sur une longueur de 1, 50 m, plus larges de 20 mm que le mur mitoyen, ils réalisent un empiétement, alors qu'en application de l'article 545 du code civil, nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique ; qu'en conséquence, l'empiétement réalisé sur le fonds de M. et Mme X..., sans leur accord, consacre une appropriation que ces derniers ne peuvent être tenus d'accepter ; qu'il convient donc d'ordonner sous astreinte la démolition de cette partie d'ouvrage ;

1) ALORS QUE tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen ; que les époux X... soutenaient dans leurs conclusions que l'emprise sur la mitoyenneté du bris de toiture de l'extension édifiée par les époux Y... les privait de leur droit d'exhaussement ; que les juges du fond ont constaté que « l'emprise sur la mitoyenneté est constituée par le chéneau et le bris en ardoise en partie » ; qu'en rejetant leur demande en retrait de cet ouvrage au motif, inopérant, que « M. et Mme X... ne sont pas privés, en raison de cette surélévation, de leur droit d'exhaussement qui leur est reconnu par l'article 660 du code civil leur permettant d'en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense et n'allèguent ni ne justifient un préjudice actuel en résultant », la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 658 du code civil ;

2) ALORS QUE tout copropriétaire est en droit de faire exhausser le mur mitoyen ; que les juges du fond ont constaté que le chéneau et le bris en ardoise avaient été réalisés par les époux Y... en débord de la mitoyenneté par rapport à l'axe de celle-ci vers les consorts X... ; qu'en affirmant, pour rejeter la demande en retrait de cet ouvrage, que les époux X... n'étaient pas privés de leur droit d'exhaussement, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il résultait que quand bien même les époux X... acquerraient la mitoyenneté de l'exhaussement réalisé par les époux Y..., à savoir le chaînage, ils ne pourraient pas pour autant exhausser eux-mêmes ce mur puisque le bris de toiture et le chéneau appuyés sur le faite du mur mitoyen les en empêcheraient, et a violé l'article 658 du code civil ;

3) ALORS QUE si un copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen ou faire bâtir contre celui-ci, il ne peut faire bâtir sur un mur mitoyen ; que les juges du fond ont constaté que « l'emprise sur la mitoyenneté est constituée par le chéneau et le bris en ardoise en partie, soit 20 mm sur une longueur de 1, 50 m, précisant que le bris de toiture dépasse la limite séparative de 20 mm au plus sur une longueur avoisinant le bon mètre cinquante soit une emprise de 0, 015 m<sup>2</sup> ou 15 cm<sup>2</sup> » ; qu'ils ont retenu que « la solution pour y

remédier est de reprendre en partie le bris en ardoise le chéneau afin de le repousser de 20 mm correspondant au déport sur la limite de propriété » ; qu'en statuant ainsi, tandis que le chéneau et le bris de toiture ne constituant pas un exhaussement mais des ouvrages illicites bâtis sur le mur mitoyen, ils devaient être ramenés à l'aplomb extérieur du mur mitoyen du côté des époux Y... et non simplement ramenés à la ligne divisoire de propriété, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 657 et 658 du code civil ;

4) ALORS QUE la mitoyenneté est un droit de propriété indivis dont deux personnes jouissent en commun ; qu'en ordonnant le retrait du bris de toiture et du chéneau jusqu'à la ligne divisoire de propriété quand le droit de propriété des copropriétaires mitoyens s'exerce sur l'ensemble du mur et non sur la moitié du mur à l'aplomb de leur fonds, la cour d'appel a violé les articles 656, 657 et 658 du code civil.

### TROISIÈME ET DERNIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR débouté M. et Mme X... de leur demande de mise en conformité de l'extension de M. et Mme Y... avec le permis de construire délivré le 9 mars 2007 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur le non-respect du permis de construire, M. et Mme François et Rose X... font valoir que le non-respect du permis de construire par M. et Mme Yves Y..., constitue un trouble anormal de voisinage qui leur cause un préjudice ; qu'en premier lieu, il ressort des pièces communiquées par M. et Mme Yves Y..., que l'attestation d'achèvement des travaux et de conformité au permis de construire, établie par leur maître d'oeuvre, la Sarl Julien et Coesnon a été reçue à la mairie de Chécy le 16 juillet 2008 ; qu'il n'est pas justifié d'opposition de la part de la commune de Chécy ; que, dès lors, l'ouvrage doit être présumé conforme au permis de construire qui, faut-il le rappeler, a été instruit avec l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ; qu'en second lieu, s'agissant du trouble anormal de voisinage, M. et Mme François et Rose X... font valoir que cette nouvelle construction attenante à la leur, dévalorise leur bien immobilier et préjudicieux au cachet de leur maison ; que les documents produits à l'appui de leur moyen, ne suffisent pas à établir leur préjudice ; qu'en conséquence, leur demande sera rejetée de ce chef ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE M. et Mme X... demandent la mise en conformité de l'extension litigieuse avec le permis de construire délivré le 9 mars 2007 ; que l'expert judiciaire a relevé que les travaux réalisés chez M. et Mme Y... correspondent au permis de construire modificatif du 17 janvier 2007 délivré par la commune de Chécy le 9 mars 2007 ; qu'une différence apparaît par rapport au plan présenté en ce que la pente de droite de la couverture dans la cour de M. et Mme Y... est moins longue que sur le plan projet, mais que la pente existante correspond au plan modificatif du 17 janvier 2007 ; que cette différence ne change pas la surface habitable, cette adaptation ayant été réalisée afin de changer l'esthétique du pignon arrière et qu'après mesures, la différence est de 8 mm, ce qui est inférieur au centimètre, ce dont il résulte qu'il n'y a pas non-conformité sur la section de cet immeuble ; que M. et Mme X... qui critiquent le rapport d'expertise judiciaire, sans, au-delà de leurs simples affirmations, apporter aucun élément pour le

remettre en cause, ni justifier, par la moindre pièce, leur prétendu préjudice en ce que « l'ouvrage tel que construit est clairement attentatoire et nuisible à leurs droits et lèse leurs intérêts en défigurant totalement leur habitation dont la valeur vénale s'en trouve considérablement altérée », seront déboutés de ce chef de demande ;

1) ALORS QUE le juge a interdiction de dénaturer les documents de la cause ; que dans son rapport, l'expert judiciaire s'était borné à relever que « la pente de droite de la couverture dans la cour des consorts Y... est moins longue que sur le plan projet, toutefois la pente existante correspond aux plans modificatifs du 17 janvier 2007 » (rapport, Ph. Z..., p. 15) ; qu'en affirmant, par motifs adoptés, que « l'expert judiciaire a relevé que les travaux réalisés chez M. et Mme Y... correspondent au permis de construire modificatif du 17 janvier 2007 délivré par la commune de Checy le 9 mars 2007 », la cour d'appel a dénaturé le rapport d'expertise judiciaire et violé l'article 1134 du code civil ;

2) ALORS QUE si le permis de construire régit les rapports du constructeur envers l'administration, qui ne délivre les autorisations, en fonction des dispositions légales et réglementaires applicables, que sous réserve des droits des tiers, la violation de ses dispositions revêt le caractère d'une faute, non seulement à l'égard de l'administration, mais également envers les voisins ; que la délivrance d'un certificat de conformité ne fait pas disparaître la faute résultant du non-respect des prescriptions du permis de construire, dès lors que la responsabilité du propriétaire est recherchée sur le fondement délictuel ; qu'en se bornant, en l'espèce, à relever qu'une attestation d'achèvement des travaux et de conformité au permis de construire établie par le maître d'oeuvre était restée sans opposition de la commune, sans rechercher, comme elle y était invitée, si les travaux réalisés étaient effectivement conformes au permis délivré aux époux Y..., la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

3) ALORS QUE le non-respect des dispositions du permis de construire constitue une faute qui engage la responsabilité du propriétaire à l'égard de ses voisins ; qu'en rappelant que le permis de construire a été « instruit avec l'avis de l'architecte des Bâtiments de France », la cour d'appel, qui a statué par un motif inopérant, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

4) ALORS QUE le non-respect des dispositions du permis de construire constitue une faute qui engage la responsabilité du propriétaire à l'égard de ses voisins ; que cette action en responsabilité, fondée sur la faute, est distincte de la responsabilité pour trouble anormal de voisinage ; qu'en se bornant à relever l'absence d'un trouble anormal quand un simple préjudice suffisait, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Orléans , du 15 décembre 2014