

TEXTE INTÉGRAL

Rejet

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2014:C300403

numéros de diffusion : 403

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Sur le second moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que le fonds de M. et Mme X... jouxtait la voie publique et qu'il résultait d'une attestation du maire qu'il était techniquement possible de le raccorder aux réseaux d'eau potable et d'assainissement se trouvant sur cette voie, la cour d'appel, qui a souverainement retenu, sans être tenue d'entrer dans le détail de l'argumentation des parties que la parcelle n'était pas enclavée, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé, pris en sa première branche :

Attendu qu'ayant constaté que, selon l'agence régionale de santé, la mare située sur la propriété de M. et Mme X... était bien aménagée et entretenue, son fonds et ses parois étant imperméabilisés, et retenu que Mme Y... ne démontrait pas que cette mare était la cause des infiltrations d'eau sur son fonds dont elle

se plaignait, la cour d'appel, qui a exactement retenu que l'existence d'un trouble anormal de voisinage ne saurait se déduire du seul non-respect de règles administratives et sanitaires, en a déduit, à bon droit, qu'il y avait lieu de rejeter la demande de suppression de cette mare ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le premier moyen du pourvoi principal ni sur la seconde branche du moyen unique du pourvoi incident qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chacune des parties la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu 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 vingt-cinq mars deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X..., demandeurs au pourvoi principal

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a, confirmant le jugement, enjoint à M. et Mme X..., sous astreinte, d'enlever les canalisations d'eau passant sous le garage de Mme Y... et rejeté les demandes de dommages-intérêts formées par M. et Mme X... ;

AUX MOTIFS TOUT D'ABORD QUE « M. et Mme X... font valoir dans leurs dernières conclusions du 10 juillet 2012 (i) ; et que Mme Y... forme un appel incident dans les conclusions du 28 août 2012 » ;

ET AUX MOTIFS ENSUITE QUE « selon l'article 691 du code civil, les servitudes continues non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres ; qu'il est constant en l'espèce que les conduites d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées de la propriété des époux X... passent sous la propriété de Mme Y... ; que les titres de propriété des parties ne font état d'aucune servitude à ce sujet ; qu'il est justifié que, par un écrit du 27 août 1995, Mme Z..., précédente occupante de la propriété de Mme Y..., avait " autorisé M. X... a faire passer les canalisations d'adduction et de rejet d'eaux de sa future maison à travers ma propriété et sous le sol de mon garage afin de se brancher sur la rue d'Agon " ; que toutefois, Mme Z... était pour moitié propriétaire de l'immeuble et pour moitié usufruitière, ses trois enfants étant nu-propriétaires indivis ; qu'elle n'a donc pu seule constituer une servitude sur le fonds, s'agissant d'un acte de disposition excédant ses pouvoirs, et ce d'autant que ses trois enfants ont attesté qu'ils étaient opposés à la constitution d'une servitude de passage de canalisations. Il importe peu que M. et Mme X... aient pu croire qu'elle était seule propriétaire ; que de surcroît, une telle servitude ne serait opposable à l'acquéreur du fonds que si le titre de propriété en faisait mention, ou si elle avait été publiée, ou encore si l'acquéreur en connaissait l'existence au moment de l'achat ; qu'or, il est constant en l'espèce que le titre de Mme Y... ne fait nullement mention d'une servitude et qu'il n'existe aucune publicité foncière à ce sujet ;

qu'aucun élément ne permet d'établir que Mme Y... connaissait l'existence de ces canalisations souterraines lorsqu'elle a acquis l'immeuble ; que quant à l'état d'enclave de l'immeuble, allégué subsidiairement par M. et Mme X..., les plans fournis montrent que tel n'est pas le cas, leur propriété jouxtant la voie publique, à savoir le chemin de la Londe ; que de plus, le maire de la commune atteste que les réseaux d'eau potable et d'assainissement existent sur ce chemin, et qu'il est techniquement possible de raccorder la propriété X... à ces réseaux publics ; que peu important que M. et Mme X... puissent ne pas être propriétaires des canalisations litigieuses, la disposition du jugement qui a condamné sous astreinte M. X... à faire retirer ou neutraliser les canalisations, mérite donc confirmation, sauf à ajouter que la condamnation sera prononcée in solidum contre M. et Mme X..., tous deux propriétaires du fonds » (arrêt, p. 4-5) ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE « les articles 688 et 689 du Code civil établissent la distinction entre les servitudes continues et discontinues, ainsi qu'apparentes ou non apparentes. Les articles 690 et 691 rappellent quant à eux que les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre ou par la possession de trente ans, quand les servitudes continues non apparentes, de même que les servitudes discontinues, apparentes ou non, ne peuvent s'établir que par titres ; qu'en l'espèce, les canalisations réalisées en 1996 et destinées à raccorder l'habitation des époux X... à l'alimentation en eau et au réseau des eaux usées passant sous la propriété des époux Y... constituent un empiètement sur le fonds de ceux-ci ; que cet empiètement a été autorisé par Madame Z..., usufruitière disposant du fonds avant qu'il ne soit acquis par les époux Y..., sans que la preuve de l'accord des nu-propriétaires ne soit rapportée. Néanmoins, cette servitude n'a pas été remise en cause durant l'indivision ; que l'acte de vente de la propriété des parcelles AC n° 262 et 358 en dates des 23 et 26 avril 1999 ne mentionne cependant pas ladite servitude et le vendeur déclarait alors au contraire « qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'immeuble vendu » ; qu'or, la servitude créée en 1996 n'est opposable aux acquéreurs que si elle est mentionnée dans le titre de propriété ou a fait l'objet d'une publicité foncière. En l'absence de production de tels éléments, l'empiètement dénoncé par Madame Y... doit être déclaré irrégulier ; qu'il convient dès lors d'ordonner le retrait ou la neutralisation des canalisations d'alimentation en eau et de raccordement au tout à l'égout dans un délai de trois mois à compter de la présente décision, avec une astreinte s'élevant à 10 Euros par jour de retard » (jugement, p. 4) ;

ALORS QUE les juges du fond sont saisis aux termes des dernières conclusions déposées et signifiées ; qu'en l'espèce, les juges du fond ont considéré que les dernières conclusions de Monsieur et Madame X... étaient du 10 juillet 2012 ; qu'en réalité, leurs dernières conclusions, qui complétaient leur précédente argumentation, étaient du 28 août 2012 ; que l'arrêt doit donc être cassé pour violation de l'article 954 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a, confirmant le jugement, enjoint à M. et Mme X..., sous astreinte, d'enlever les canalisations d'eau passant sous le garage de Mme Y... et rejeté les demandes de dommages-intérêts formées par M. et Mme X... ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « selon l'article 691 du code civil, les servitudes continues non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres ; qu'il est constant en l'espèce que les conduites d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées de la propriété des époux X... passent sous la propriété de Mme Y... ; que les titres de propriété des parties ne font état d'aucune servitude à ce sujet ; qu'il est justifié que, par un écrit du 27 août 1995, Mme Z..., précédente occupante de la propriété de Mme Y..., avait " autorisé M. X... a faire passer les canalisations d'adduction et de rejet d'eaux de sa future maison à travers ma propriété et sous le sol de mon garage afin de se brancher sur la rue d'Agon " ; que toutefois, Mme Z... était pour moitié propriétaire de l'immeuble et pour moitié usufruitière, ses trois enfants étant nu-propriétaires indivis ; qu'elle n'a donc pu seule constituer une servitude sur le fonds, s'agissant d'un acte de disposition excédant ses pouvoirs, et ce d'autant que ses trois enfants ont attesté qu'ils étaient opposés à la constitution d'une servitude de passage de canalisations. Il importe peu que M. et Mme X... aient pu croire qu'elle était seule propriétaire ; que de surcroît, une telle servitude ne serait opposable à l'acquéreur du fonds que si le titre de propriété en faisait mention, ou si elle avait été publiée, ou encore si l'acquéreur en connaissait l'existence au moment de l'achat ; qu'or, il est constant en l'espèce que le titre de Mme Y... ne fait nullement mention d'une servitude et qu'il n'existe aucune publicité foncière à ce sujet ; qu'aucun élément ne permet d'établir que Mme Y... connaissait l'existence de ces canalisations souterraines lorsqu'elle a acquis l'immeuble ; que quant à l'état d'enclave de l'immeuble, allégué subsidiairement par M. et Mme X..., les plans fournis montrent que tel n'est pas le cas, leur propriété jouxtant la voie publique, à savoir le chemin de la Londe ; que de plus, le maire de la commune atteste que les réseaux d'eau potable et d'assainissement existent sur ce chemin, et qu'il est techniquement possible de raccorder la propriété X... à ces réseaux publics ; que peu important que M. et Mme X... puissent ne pas être propriétaires des canalisations litigieuses, la disposition du jugement

qui a condamné sous astreinte M. X... à faire retirer ou neutraliser les canalisations, mérite donc confirmation, sauf à ajouter que la condamnation sera prononcée in solidum contre M. et Mme X..., tous deux propriétaires du fonds » (arrêt, p. 4-5) ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE « les articles 688 et 689 du Code civil établissent la distinction entre les servitudes continues et discontinues, ainsi qu'apparentes ou non apparentes. Les articles 690 et 691 rappellent quant à eux que les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre ou par la possession de trente ans, quand les servitudes continues non apparentes, de même que les servitudes discontinues, apparentes ou non, ne peuvent s'établir que par titres ; qu'en l'espèce, les canalisations réalisées en 1996 et destinées à raccorder l'habitation des époux X... à l'alimentation en eau et au réseau des eaux usées passant sous la propriété des époux Y... constituent un empiètement sur le fonds de ceux-ci ; que cet empiètement a été autorisé par Madame Z..., usufruitière disposant du fonds avant qu'il ne soit acquis par les époux Y..., sans que la preuve de l'accord des nu-propriétaires ne soit rapportée. Néanmoins, cette servitude n'a pas été remise en cause durant l'indivision ; que l'acte de vente de la propriété des parcelles AC n° 262 et 358 en dates des 23 et 26 avril 1999 ne mentionne cependant pas ladite servitude et le vendeur déclarait alors au contraire « qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'immeuble vendu » ; qu'or, la servitude créée en 1996 n'est opposable aux acquéreurs que si elle est mentionnée dans le titre de propriété ou a fait l'objet d'une publicité foncière. En l'absence de production de tels éléments, l'empiètement dénoncé par Madame Y... doit être déclaré irrégulier ; qu'il convient dès lors d'ordonner le retrait ou la neutralisation des canalisations d'alimentation en eau et de raccordement au tout à l'égout dans un délai de trois mois à compter de la présente décision, avec une astreinte s'élevant à 10 Euros par jour de retard » (jugement, p. 4) ;

ALORS QUE, premièrement, l'enclave est caractérisée, non seulement lorsque la parcelle n'a pas accès à la voie publique, mais également lorsque l'accès postulerait des travaux d'un coût excessif, ou encore lorsque l'accès serait techniquement difficile à réaliser ; qu'il en va ainsi pour le passage de réseaux ou de canalisations ; que pour soutenir que, si la parcelle jouxtait la voie publique, le raccordement des

eaux usées était techniquement très difficile-établissant ainsi l'état d'enclave-M. et Mme X... faisaient valoir que le réseau du tout à l'égout était à un niveau plus élevé que les réseaux de chacun des immeubles ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur cette circonstance, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 682 du code civil ;

ET ALORS QUE, deuxièmement, et en toute hypothèse, pour établir les difficultés d'accès, M. et Mme X... faisaient valoir que la SAUR avait fait une erreur technique de branchement, et que la commune se refusait à une nouvelle intervention, à l'effet d'aménager un regard au droit de leur propriété ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur ce point, les juges du fond ont de nouveau privé leur décision de base légale au regard de l'article 682 du code civil.

Moyen produit par la SCP Célice, Blanpain et Soltner, avocat aux Conseils, pour Mme A..., demanderesse au pourvoi incident

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Madame Y... de sa demande tendant à la suppression de la mare créée par les époux X... sur son fonds ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE : « 4) la mare. Si le premier juge a pu rappeler qu'effectivement, l'article 640 du code civil imposait au fonds inférieur, à savoir en l'espèce celui de Mme Y... de recevoir les eaux du fonds supérieur qui en découlent « naturellement », la présente disposition n'est pas applicable à l'espèce puisqu'il est reproché à M. et Mme X... d'avoir creusé une mare sur leur terrain, ce qui occasionnerait des désordres à la propriété voisine. Bien que Mme Y... ne précise pas clairement le fondement de sa demande, on doit considérer que celle-ci repose sur l'existence d'un trouble anormal de voisinage causé par cette mare. On rappellera en effet que si, conformément à l'article 544 du code civil, le droit de propriété permet de jouir de la chose de la manière la plus absolue, encore faut-il que ce droit ne cause à autrui aucun dommage excédant les inconvénients normaux de voisinage. Il apparaît établi en l'espèce que M. et Mme X... ont creusé une mare sur leur propriété, qui se trouve approximativement entre 25 et 30 mètres de la maison de Mme Y.... Les attestations produites montrent en effet qu'il n'existait auparavant aucune mare, ni même de point d'eau sur le terrain X.... Le

règlement sanitaire départemental de la Manche énonce en son article 92 que la création des mares ne peut se faire qu'avec autorisation du maire, et que leur implantation est interdite à moins de 50 mètres des immeubles habités par des tiers. Le maire de la commune atteste que les époux X... n'ont sollicité aucune autorisation pour créer cette mare, qui se trouve de surcroît à moins de 50 mètres de l'habitation Y... Toutefois, le non-respect des règles administratives et sanitaires ne saurait engendrer nécessairement un trouble anormal de voisinage. En l'espèce, Mme Y... se plaint d'infiltrations mais ne justifie pas d'un lien de causalité entre l'existence de la mare litigieuse et celles-ci. De surcroît, M. et Mme X... justifient par un courrier de l'agence régionale de santé, du 3 octobre 2011, que le bassin est « bien aménagé (fonds et parois imperméabilisés) et bien entretenu » Mme Y... ne démontrant pas que la mare engendre en elle-même un trouble anormal, le risque allégué étant hypothétique, le jugement sera confirmé sur ce point » ;

1°/ ALORS QUE la violation d'un règlement administratif prescrivant des obligations en matière de santé et de sécurité crée nécessairement un risque de dommage suffisamment caractérisé et objectif dont il est dû réparation ; qu'en rejetant la demande de Madame Y... tendant à la suppression de la mare installée par les époux X... tout en constatant que cette mare avait été installée en violation de l'article 92 du règlement sanitaire de la Manche, dont l'objet était précisément de prévenir tout risque d'infiltration sur les propriétés voisines, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations au regard des articles 544 et 1382 du code civil ;

Composition de la juridiction : M. Terrier (président), Me Foussard, SCP Célice, Blancpain et Soltner
Décision attaquée : Cour d'appel Caen 2012-10-23 (Rejet)