

Jurisprudence

Cour de cassation
Troisième chambre civile

4 février 1971
n° 69-14.964

Sommaire :

SI AUX TERMES DE L'ARTICLE 544 DU CODE CIVIL LA PROPRIETE EST LE DROIT DE JOUIR ET DISPOSER DES CHOSES DE LA MANIERE LA PLUS ABSOLUE, POURVU QU'ON N'EN FASSE PAS UN USAGE PROHIBE PAR LES LOIS OU PAR LES REGLEMENTS, LE PROPRIETAIRE VOISIN DE CELUI QUI CONSTRUIT LEGITIMEMENT SUR SON TERRAIN EST NEANMOINS TENU DE SUBIR LES INCONVENIENTS NORMAUX DU VOISINAGE ; QU'EN REVANCHE, IL EST EN DROIT D'EXIGER UNE REPARATION DES LORS QUE CES INCONVENIENTS EXCEDENT CETTE LIMITE.

Texte intégral :

Cour de cassation Troisième chambre civile Cassation 4 février 1971 N° 69-14.964

République française

Au nom du peuple français

SUR LE MOYEN UNIQUE : VU LES ARTICLES 544 ET 1382 DU CODE CIVIL ;

ATTENDU QUE SI, AUX TERMES DU PREMIER DE CES TEXTES, LA PROPRIETE EST LE DROIT DE JOUIR ET DISPOSER DES CHOSES DE LA MANIERE LA PLUS ABSOLUE, POURVU QU'ON N'EN FASSE PAS UN USAGE PROHIBE PAR LES LOIS OU PAR LES REGLEMENTS, LE PROPRIETAIRE VOISIN DE CELUI QUI CONSTRUIT LEGITIMEMENT SUR SON TERRAIN EST NEANMOINS TENU DE SUBIR LES INCONVENIENTS NORMAUX DU VOISINAGE ;

QU'EN REVANCHE, IL EST EN DROIT D'EXIGER UNE REPARATION DES LORS QUE CES INCONVENIENTS EXCEDENT CETTE LIMITE ;

ATTENDU QUE, POUR DECIDER QUE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU ... A PARIS, PROPRIETAIRE D'UN IMMEUBLE EDIFIE EN 1957, PLUS ELEVE QUE CELUI QUI EXISTAIT AU N° 8 DE LA MEME RUE, LEQUEL A SUBI DE CE FAIT, DES DESORDRES DANS LE FONCTIONNEMENT DE SES CHEMINEES ET DE SES CONDUITS DE VENTILATION, N'ETAIT TENUE DE SUPPORTER NI LA CHARGE DES TRAVAUX D'EXHAUSSEMENT DESDITES CHEMINEES PRESCRITES PAR UN ARRETE PREFECTORAL EN DATE DU 14 NOVEMBRE 1958, NI CELLE D'UNE REPARATION PECUNIAIRE QUI ETAIT DEMANDEE, LA COUR D'APPEL ENONCE QUE L'EDIFICATION PAR LA SOCIETE CIVILE D'UN IMMEUBLE CONSTITUE L'EXERCICE NORMAL DU DROIT DE PROPRIETE, EXCLUSIF DE TOUTE RESPONSABILITE QUASI DELICTUELLE OU DELICTUELLE, A DEFAUT D'IMPRUDENCE, DE NEGLIGENCE OU D'INTENTION DE NUIRE ETABLIES ;

QUE L'EXISTENCE ALLEGUEE DE TROUBLES DE JOUISSANCE EXCEDANT LES INCONVENIENTS NORMAUX DU VOISINAGE N'EST PAS CARACTERISEE DES LORS QUE L'ARTICLE 8 DE L'ARRETE DU 14 NOVEMBRE 1958 FAIT OBLIGATION A CHAQUE PROPRIETAIRE D'IMMEUBLE D'ELEVER LES CONDUITS EXTERIEURS, SANS TOUS LES CAS, MEME EN L'ABSENCE DE DESORDRES AFFECTANT LEUR FONCTIONNEMENT, A UNE HAUTEUR DETERMINEE AU-DESSUS DE TOUTE CONSTRUCTION DISTANTE DE MOINS DE 8 METRES ;

ATTENDU QU'EN REJETANT, PAR CES MOTIFS, LA DEMANDE DONT ELLE ETAIT SAISIE, SANS RECHERCHER SI, ANTERIEUREMENT A LA DATE D'APPLICATION DE L'ARRET SUSVISE, L'IMMEUBLE DES DEMANDEURS AVAIT SUBI, DU FAIT DE LA CONSTRUCTION DE CELUI DE LA SOCIETE CIVILE, DES DESORDRES

EXCEDANT, LA LIMITE DES INCONVENIENTS NORMAUX DE VOISINAGE, LA COUR D'APPEL N'A PAS LEGALEMENT JUSTIFIE SA DECISION ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE l'arrêt rendu le 12 juin 1969 entre les parties par la Cour d'appel d'Orléans ; remet, en conséquence, la cause et les parties au même et semblable état où elles étaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la Cour d'appel de Reims.

Composition de la juridiction : Pdt. : M. de Montera, Av.Gén. : M. Laguerre, Rapp. : M. Fabre, Avocats : MM. De Ségogne, Talamon

Décision attaquée : Cour d'appel Orléans 1969-06-12 1969-06-12 (Cassation)

Texte(s) appliqué(s) : CF. Cour de Cassation (Chambre civile 3) 1971-02-04 Bulletin 1971 III N. 78 P. 57 (CASSATION).
CF. Cour de Cassation (Chambre civile 3) 1971-02-04 Bulletin 1971 III N. 79 P. 57 (CASSATION)

Copyright 2017 - Editions Legislatives - Tous droits réservés.