

# Jurisprudence

Cour de cassation  
3ème chambre civile

1 avril 2009  
n° 07-16.551

## Sommaire :

L'action possessoire n'est permise que pour la protection d'un droit susceptible de possession et non pour une simple tolérance ou faculté. Ne donne en conséquence pas de base légale à sa décision au regard des articles 2232 du code civil et 1264 du code de procédure civile une cour d'appel qui accueille une action possessoire en démolition de construction diminuant l'éclairage dont un immeuble bénéficiait sur une cour grâce à trois ouvertures sans rechercher si ces dernières ne relevaient pas d'une qualification inconciliable avec l'action engagée

## Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Cassation 1 avril 2009 N° 07-16.551

## République française

### AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Sur le premier moyen :

Vu l'article 2232 du code civil, ensemble l'article 1264 du code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 30 avril 2007), que la société civile immobilière d'ARGUIN (SCI) a entrepris la création d'une toiture avec des poteaux de soutènement dans une cour située entre son immeuble et celui de Mme X... ; que soutenant que ces travaux lui causaient un trouble possessoire en diminuant l'éclairage dont son immeuble bénéficiait sur la cour en trois points différents, cette dernière a assigné la SCI en démolition sous astreinte des constructions réalisées ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que la servitude d'éclairage dont Mme X... demande la protection est une servitude continue et apparente susceptible d'être acquise par titre ou par la prescription trentenaire, qu'il n'est pas contestable que Mme X..., ayant acheté l'immeuble le 29 mars 1999, l'occupant depuis cette date et ayant assigné la SCI d'Arguin par acte du 11 août 2000, possédait depuis plus d'un an au moment de l'introduction de l'instance et que cette possession s'exerçait de façon continue, paisible, publique et non équivoque, c'est-à-dire insusceptible d'une autre explication que la possession elle-même ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les ouvertures litigieuses ne relevaient pas d'une qualification inconciliable avec l'action possessoire, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième moyens :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 avril 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux, autrement composée ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, rejette la demande de la SCI d'Arguin et de la SCP Delaporte, Briard et Trichet ;

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 cassé ;

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

MOYENS ANNEXES à l'arrêt n° 420 (CIV. III) ;

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, avocat de la S.C.I. D'ARGUIN ;

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré recevable l'action possessoire de Mademoiselle X... et ordonné en conséquence la démolition des travaux entrepris par la S.C.I. D'ARGUIN consistant dans la création d'une toiture et de poteaux de soutènement ainsi que de tous travaux complémentaires et annexes liés à l'exécution du projet de la S.C.I. D'ARGUIN ;

AUX MOTIFS QUE la S.C.I. D'ARGUIN soutient que Mademoiselle X... ne peut se prévaloir d'aucune protection possessoire, ne bénéficiant d'aucune « servitude d'éclairage » mais de simples jours de souffrance qui ne peuvent se confondre avec des servitudes de vues et constituent de simples tolérances ne pouvant pas fonder la possession ; qu'elle considère dès lors que Mademoiselle X... ne justifie d'aucun intérêt à agir et que sa demande est par suite irrecevable ; qu'il convient à cet égard de relever, comme l'a fait le Tribunal, que l'action exercée par Mademoiselle X... est de nature possessoire et vise à protéger une situation de fait caractérisée par l'accomplissement sur une chose d'actes matériels d'usage et de jouissance, sans que le fond du droit puisse être abordé ; qu'en l'espèce, la servitude d'éclairage dont Mademoiselle X... demande la protection est une servitude continue et apparente susceptible d'être acquise par titre ou par la prescription trentenaire, mais dans la mesure où l'action exercée est de nature possessoire, le fond du droit n'a pas à être abordé et il suffit pour que la demande soit recevable que l'intimée démontre d'une part que les conditions légales de la possession soient réunies, d'autre part que la servitude dont elle se prévaut ne soit pas expressément exclue par un titre ; que sur le premier point, il n'est pas contestable que Mademoiselle X..., ayant acheté l'immeuble le 29 mars 1999, l'occupant depuis cette date et ayant assigné la S.C.I. D'ARGUIN par acte du 11 août 2000, possédait depuis plus d'un an au moment de l'introduction de l'instance et que cette possession s'exerçait de façon continue, paisible, publique et non équivoque, c'est-à-dire insusceptible d'une autre explication que la possession elle-même ; que sur le second point, il résulte du complément d'expertise effectué par Monsieur Y... que le titre de propriété n'exclut pas la servitude dont Mademoiselle X... se prévaut, les travaux entrepris par la S.C.I. D'ARGUIN correspondant à un nouvel ouvrage et non au rétablissement d'une couverture préexistante, de sorte que la construction litigieuse ne peut être considérée comme l'exercice d'un droit précédemment constitué ; que les contestations développées par la S.C.I. D'ARGUIN, fondées sur l'inexistence de la servitude ou l'irrégularité de son mode d'établissement, concernent le pétitoire et sont inopérantes dans le présent litige où Mademoiselle X... exerce une action de nature possessoire ; que c'est donc à bon droit que le premier juge a déclaré recevable l'action possessoire introduite par Mademoiselle X... ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE certes, une fin de non recevoir peut être proposée en tout état de cause mais il apparaît en toute hypothèse que le défaut d'intérêt à agir invoqué par la S.C.I. D'ARGUIN n'est pas établi ; qu'il convient en effet de rappeler que l'action possessoire protège la possession c'est-à-dire un état de fait, caractérisé par l'accomplissement sur une chose d'actes matériels d'usage et de jouissance, sans que le fond du droit puisse être abordé ; qu'en l'espèce, Mademoiselle X... sollicite la protection possessoire d'une servitude d'éclairage c'est-à-dire d'une servitude continue et apparente ; qu'elle se prévaut en outre d'un titre conventionnel ; que la possession de l'éclairage auquel la S.C.I. D'ARGUIN a porté atteinte remplit toutes les conditions légales à savoir qu'elle a duré au moins un an, de façon continue, paisible, publique et non équivoque c'est-à-dire non susceptible d'une autre explication que la possession ; que le titre dont Mademoiselle X... se prévaut n'a pas à être examiné par le juge du possessoire pour statuer sur l'existence effective de la servitude mais seulement pour vérifier qu'elle n'est pas totalement exclue ; qu'à cet égard, le complément d'expertise confié à Monsieur Y... confirme que l'existence de la servitude n'est pas contredite par le titre de propriété de Mademoiselle X... puisque l'expert, après avoir examiné 5 actes notariés remontant aux années 1941 à 1999 conclut clairement que la seule couverture de la cour qui existait est la terrasse en béton armé mentionnée dans l'acte du 5 juillet 1973 et qu'aucune trace de fixation quelconque pour une autre couverture n'est visible ; que dans ces conditions, l'action possessoire introduite par Mademoiselle X... est recevable ;

ALORS, d'une part, QUE l'exercice d'une pure faculté n'est pas susceptible d'emprise sur le fonds voisin ce qui exclut toute idée de possession caractérisée par des actes matériels effectués sur le bien immobilier litigieux ; que la Cour d'appel, adoptant les motifs du premier juge, qui a reçu l'action possessoire exercée par Mademoiselle X... fondée sur l'existence d'une servitude d'éclairage, en concluant ce faisant à l'existence d'une possession justifiant le bénéfice de l'action possessoire alors que le bénéfice de la luminosité sur un fonds voisins ne saurait ouvrir droit au titulaire d'une simple faculté, a violé l'article 2264 du Nouveau code de procédure civile, ensemble les articles 2282, 2283 et 2229 du Code civil et l'article 676 et suivants du même code par fausse application ;

ET ALORS, d'autre part et en tout état de cause, QU' il appartient aux juges du fond de qualifier les ouvertures ouvrant sur le fonds voisins pour déterminer le régime applicable à ces dernières ; qu'en se contentant de retenir la qualification de servitude invoquée par Mademoiselle X... au motif qu'ils ne pouvaient procéder à une analyse au fond pour rechercher si la servitude existait, alors qu'il leur était demandé de s'assurer si les ouvertures litigieuses ne relevaient pas d'une qualification inconciliable avec l'action possessoire, les juges du fond n'ont pas légalement justifié leur décision au regard de l'article 2232 du Code civil, ensemble l'article 2264 du Nouveau code de procédure civile.

#### DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la S.C.I. D'ARGUIN à verser à Mademoiselle X... la somme de 2 500 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE c'est par de justes motifs adoptés par la cour que le Tribunal, en se fondant sur les rapports d'expertise de Monsieur Y..., a conclu à l'existence d'un trouble possessoire caractérisé par la très importante diminution de l'éclairément du logement de Mademoiselle X... à la suite des travaux entrepris ; que la décision entreprise sera donc entièrement confirmée, y compris en ce qui concerne les sommes allouées à titre de dommages et intérêts et sur le fondement de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE compte tenu de l'ancienneté du trouble subi par Mademoiselle X... et de la résistance de la S.C.I. D'ARGUIN, il apparaît en outre justifié d'accorder à la demanderesse une somme de 2 500 euros à titre de dommages et intérêts ;

ALORS QUE la censure qui s'attache à un arrêt de cassation porte sur le moyen qui constitue la base de la cassation et de ceux qui en dépendent ; que la cassation du chef du dispositif de la Cour d'appel qui a déclaré recevable l'action possessoire de Mademoiselle X... entraîne nécessairement par voie de conséquence, l'annulation de la disposition de l'arrêt ayant condamné la S.C.I. à verser à Mademoiselle X... la somme de 2 500 euros à titre de dommages et intérêts en raison de l'ancienneté du prétendu trouble subi et de la résistance de la S.C.I., en application de l'article 624 du Nouveau code de procédure civile.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande reconventionnelle de la S.C.I. D'ARGUIN ;

AUX MOTIFS QUE c'est par de justes motifs adoptés par la cour que le Tribunal, en se fondant sur les rapports d'expertise de Monsieur Y..., a conclu à l'existence d'un trouble possessoire caractérisé par la très importante diminution de l'éclairément du logement de Mademoiselle X... à la suite des travaux entrepris ; que la décision entreprise sera donc entièrement confirmée, y compris en ce qui concerne les sommes allouées à titre de dommages et intérêts et sur le fondement de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile, ainsi que sur le rejet de la demande reconventionnelle présentée par la S.C.I. D'ARGUIN ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU' en ce qui concerne les demandes reconventionnelles formulées par la S.C.I. D'ARGUIN, il apparaît d'une part qu'elles ont d'ores et déjà été rejetées par le jugement rendu le 22 novembre 2002 en ce qui concerne leur qualification de trouble possessoire et d'autre part qu'elles échappent à la compétence du tribunal d'instance en ce qui concerne les moyens de nature pétitoire développés par la S.C.I. D'ARGUIN ; que cette dernière sera déboutée de l'ensemble de ses demandes de dommages et intérêts puisque la procédure n'est pas abusive et que la perte des loyers par elle évoquée ne résulte que des travaux qu'elle a entrepris à tort ;

ALORS QUE la censure qui s'attache à un arrêt de cassation porte sur le moyen qui constitue la base de la cassation et de ceux qui en dépendent ; que la cassation du chef du dispositif de la Cour d'appel qui a déclaré recevable l'action possessoire de Mademoiselle X... entraîne nécessairement par voie de conséquence, l'annulation de la disposition de l'arrêt ayant rejeté la demande reconventionnelle de la S.C.I., en application de l'article 624 du Nouveau code de procédure civile.

**Composition de la juridiction :** M. Lacabarats, M. Philippot, M. Giarizzo (premier avocat général), SCP Delaporte, Briard et Trichet, SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Bordeaux 2007-04-30 (Cassation)