

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 24 avril 2013

N° de pourvoi: 10-28344

ECLI:FR:CCASS:2013:C300496

Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, (Rouen, 14 octobre 2010), que Mme X... est propriétaire d'un terrain sur lequel est édifée une maison d'habitation, situé au dessus du terrain de Mme Y... qui comporte une construction et une ancienne carrière à ciel ouvert prolongée par une carrière souterraine, ce terrain présentant une double déclivité importante par rapport à la propriété voisine en direction de la carrière ; que, le 6 mars 2001, en raison de pluies importantes, la propriété de Mme X... a fait l'objet d'un glissement de terrain entraînant des fractures de sol et des fissurations sur sa maison ; que Mme Y... ayant refusé d'effectuer les travaux de confortement préconisés par un expert judiciaire et ordonnés en référé, Mme X... l'a assignée, sur le fondement du trouble anormal de voisinage, en paiement d'une certaine somme ;

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande alors, selon le moyen :

1°/ qu'en cas de configuration des lieux en pente, le propriétaire du fonds supérieur doit répondre, sur le fondement de l'article 1384, premier alinéa, du code civil, des conséquences dommageables pour le fonds inférieur de tout glissement de terrain survenu sur sa propriété ; que c'est donc au propriétaire du fonds supérieur qu'il incombe, en sa qualité de gardien du terrain lui appartenant, de faire le nécessaire pour éviter que

surviene sur sa propriété un glissement de terrain en direction du fonds inférieur ; qu'en sanctionnant, au cas présent, comme un trouble anormal de voisinage le refus de Mme Y... de procéder, à ses frais, sur son terrain, à des travaux de confortement destinés à éviter la survenance d'un nouveau glissement de terrain sur la propriété de Mme X... située en contre-haut, la cour d'appel, qui a, sous le couvert de la théorie des inconvénients anormaux du voisinage, fait peser sur Mme Y... une obligation qui incombait en réalité à Mme X..., a violé le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage, ensemble l'article 544 du code civil ;

2°/ que le risque de dommage encouru sur un fonds voisin ne peut justifier la condamnation d'un propriétaire pour trouble anormal de voisinage qu'à la condition que ce risque provienne du fonds lui appartenant ; que, dans le cas où cette condition fait défaut, le propriétaire n'est pas tenu de faire disparaître un risque dont l'origine et l'éventuelle réalisation sont localisées exclusivement sur un autre fonds, et n'engage pas sa responsabilité s'il s'abstient de prendre les initiatives propres à faire disparaître un risque qui n'est pas imputable à son propre fonds ; qu'en l'espèce, il ressort des constatations de l'arrêt attaqué que le risque lié à l'instabilité du terrain appartenant à Mme X... provenait, non pas de la présence d'une ancienne carrière sur le fonds de Mme Y..., mais des précipitations pluvieuses exceptionnelles du 6 mars 2001 ainsi que de l'éventualité d'épisodes de pluviométrie similaires à l'avenir ; qu'en retenant néanmoins la responsabilité de Mme Y... pour trouble anormal de voisinage, au motif que la disparition du risque de glissements au niveau de la propriété voisine située en contre-haut dépendait de la réalisation de travaux de confortement sur son propre terrain, auxquels elle s'était abstenue de procéder, la cour d'appel a violé le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage, ensemble l'article 544 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté, par motifs propres et adoptés, que la réalisation sur le terrain de Mme Y... du mur de soutènement pour stabiliser la carrière à ciel ouvert était la première étape des travaux à réaliser avant que Mme X... n'entreprenne les travaux sur sa propre propriété et que la maison de celle-ci s'effondrerait, en cas de fortes précipitations, si les travaux de confortement n'étaient pas réalisés sur le terrain voisin, la cour d'appel a pu en déduire qu'en ne procédant pas aux dits travaux, Mme Y..., dont l'attitude était à l'origine de la persistance du risque d'effondrement de la maison de Mme X... en cas de fortes pluies, causait à celle-ci un trouble anormal de voisinage ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Y... à payer à Mme X... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de Mme Y... ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat aux Conseils pour Mme Y...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, par confirmation du jugement entrepris, condamné Mme Y... à payer à Mme X... la somme de 57 543, 90 € à titre de dommages-et-intérêts ;

Aux motifs propres que « les développements du rapport de l'expert permettent de retenir les éléments suivants :

- la propriété de Claudine X... est atteinte par plusieurs désordres : l'allée pavée donnant accès à la maison est parcourue par une fracture d'une quinzaine de mètres et d'une ouverture de plusieurs centimètres ; l'escalier d'accès au jardin, perpendiculaire au soutènement, s'est désolidarisé de celui-ci ; le mur de soutènement présente des fissures ; la structure de la maison est atteinte au niveau de l'angle sud-est qui s'est affaissé ;
- il a fallu une pluviométrie très élevée pour arriver au sinistre qui s'est produit le 6 mars 2001 ;
- la seule présence de la carrière à ciel ouvert située sur la propriété de Françoise Y... n'est pas en elle-même suffisante pour générer le glissement de terrain car il faut ajouter à cette topographie défavorable une saturation complète du massif de sol pour expliquer le sinistre ;
- la maison de Claudine X... est condamnée, à plus ou moins brève échéance, du fait d'un risque de glissements régressifs vers l'amont du site à la faveur de futurs épisodes de forte pluviométrie, si des travaux de confortement ne sont pas mis en oeuvre pour stabiliser le glissement orienté vers la carrière et pour réparer la maison (il est alors noté que l'évacuation de la maison a été ordonnée) ;
- la première phase de ces travaux consiste en la stabilisation du versant de la carrière à ciel ouvert située sur le terrain de Françoise Y... par la pose d'un mur de soutènement en béton armé remblayé à l'arrière ; d'autres travaux seront ensuite nécessaires sur la maison de Claudine X... ; • le devis recueilli lors de l'expertise pour la première phase des travaux chiffre ceux-ci à 48 688, 25 € taxes comprises ; qu'il est ainsi acquis que Claudine X... ne peut plus occuper sa maison (qui fait l'objet d'un arrêté de péril), que la réalisation sur le terrain de Françoise Y... du mur de soutènement pour stabiliser la carrière à ciel ouvert est la première étape des travaux à réaliser avant que Claudine X... n'entreprenne les travaux sur sa propre propriété ; que les décisions de référé déjà citées ont ordonné à Françoise Y... de réaliser cette première phase de travaux, ce qu'elle n'a pas fait ; qu'il n'est pas possible de comprendre en la cause l'argument de l'appelante relatif au respect de la servitude d'écoulement des eaux ; qu'en effet le mur de soutènement, visé par

l'expertise et qui doit être réalisé, n'a pas pour objet d'éviter l'écoulement des eaux mais de stabiliser le terrain de Claudine X... qui est mis en péril par un glissement de terrain provoqué par des pluies exceptionnelles ; qu'il ne s'agit pas ici d'une question de servitude mais de l'engagement de la responsabilité personnelle de Françoise Y... ; qu'en effet, au regard de l'expertise non discutée sur le plan technique, le désordre grave dont souffre la propriété de Claudine X... est clairement établi et la mesure à réaliser en premier pour y faire face dépend de Françoise Y... ; que celle-ci n'a rien fait malgré les décisions rendues ; qu'enfin l'antériorité de l'occupation ne peut être opposée car, si les voisins respectifs connaissaient bien la situation de leurs propriétés, ils ne pouvaient savoir qu'un tel glissement de terrain se produirait, et celui-ci a été causé par un événement exceptionnel et donc imprévisible comme le montre l'expertise (l'appelante invoquait ainsi la force majeure en première instance) ; qu'il ne peut donc être fait état de la cause d'exonération tirée de la pré-occupation ; que dans ces conditions la Cour rejoint le premier juge pour considérer qu'en ne procédant pas aux travaux visés par l'expert, Françoise Y... a causé un trouble anormal de voisinage à Claudine X... dont elle doit répondre ; que le montant des dommages-intérêts, coût actualisé des travaux de confortement et justifié par la demanderesse, qui ne fait pas l'objet de contestation, doit également être confirmé » (arrêt attaqué, p. 5, 1er § à p. 6, § 5) ;

Et aux motifs explicitement adoptés des premiers juges que « nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ; que Clarisse X... est propriétaire d'une maison bordée en contrebas par le terrain de Françoise Y... ; que le fonds de la demanderesse a été affecté par un glissement de terrain, en 2001 ; que, désigné en qualité d'expert par le juge des référés, le 23 mai 2001, M. A... a terminé ses opérations, le 22 juillet 2005 ; que l'expert indique dans son rapport que le sol du terrain de Clarisse X... est fracturé, qu'un mur est fissuré et que la structure de la maison est atteinte par un affaissement ; qu'il explique le glissement de terrain par une pluviométrie exceptionnelle, qui a saturé d'eau le massif de sol ; qu'il ajoute qu'existe, dans la propriété de Françoise Y..., une ancienne carrière, pour partie à ciel ouvert, pour partie souterraine, dont la présence ne suffit pas à expliquer l'éboulement ; qu'il souligne que l'immeuble de Clarisse X... est condamné à s'effondrer, du fait de nouveaux risques de glissements de terrain, en cas de fortes pluies, en l'absence de travaux de confortement ; qu'il précise qu'il convient, d'abord, pour prévenir la ruine de la maison de la demanderesse, de stabiliser le versant de la carrière à ciel ouvert située sur le terrain de Françoise Y..., en posant un mur de soutènement en béton armé, remblayé à l'arrière, pour un coût évalué, taxes comprises, à 48 688, 25 €, selon un devis de la société PVM, du 29 juillet 2004 ; qu'il ajoute qu'ensuite seulement d'autres travaux devront être réalisés, dans la maison de Clarisse X... ; que, par ordonnance du 28 juin 2006, le juge des référés a condamné, sous astreinte, Françoise Y... à effectuer les travaux de soutènement préconisés par l'expert ; que cette décision a été confirmée par arrêt du 9 octobre 2007 ; que l'astreinte a été liquidée au 15 janvier 2008 à la somme de 27 150 € par le juge de l'exécution, selon un jugement du 22 février 2008, puis à la somme de 38 550 € à la date du 31 août 2008, par arrêt du 29 janvier 2009 ; que Clarisse X... réclame à Françoise Y..., la somme de 57 543, 90 € à laquelle s'élève le coût actualisé des travaux de confortement ; qu'il n'importe que les précipitations de 2001, à l'origine du glissement de terrain, soient ou non constitutives d'un cas de force majeure permettant à Françoise Y... de renverser la présomption de responsabilité dans la survenance du sinistre qui pèse sur elle en sa qualité de gardien du terrain dont elle est propriétaire, sur le fondement de l'article 1384 du code civil, dès lors que Clarisse X... ne demande pas l'indemnisation du préjudice résultant du glissement du terrain ; qu'il suit de là que l'argumentation de la défenderesse, tirée de la force majeure, est inopérante, comme dénuée de portée sur l'issue du litige ; que la maison de Clarisse X... s'effondrera

en cas de fortes précipitations, si des travaux de confortement ne sont pas entrepris sur le terrain voisin, appartenant à Françoise Y... ; qu'en ne procédant pas aux travaux de soutènement reconnus indispensables par l'expert et dont la nécessité n'est pas contestée, Françoise Y... est à l'origine de la persistance de la menace d'effondrement de l'immeuble implanté sur le terrain voisin ; que cette attitude caractérise, à la charge de la défenderesse, un trouble anormal de voisinage dont est victime Clarisse X..., le risque d'effondrement de sa maison en cas de fortes pluies revêtant ce caractère ; que l'attitude de Françoise Y... empêche aussi Clarisse X... d'effectuer les travaux de réparation de sa maison, qui ne peuvent être accomplis qu'après le soutènement de la carrière ; que ce risque d'effondrement est à l'origine, pour Clarisse X..., d'un préjudice qui sera intégralement réparé par la somme de 57 543, 90 €, correspondant au coût actualisé au 16 février 2009 des travaux de confortement de la carrière, ainsi qu'il résulte d'un devis de la société PVM, dont le contenu n'est pas discuté en défense ; que Françoise Y... ne peut se libérer en invoquant sa situation économique et ses difficultés financières, dès lors que l'impécuniosité du propriétaire du terrain dont émane un trouble anormal de voisinage ne constitue pas un cas d'exonération de sa responsabilité ; que les travaux confortatifs reconnus indispensables par l'expert ne consistent nullement à combler une grotte, ainsi que la partie souterraine de la carrière, où demeurent des chauves-souris ; qu'ainsi, le classement de la propriété de la défenderesse en zone Natura 2000 pour la protection de l'environnement n'empêche en rien l'accomplissement des travaux de soutènement ; qu'il suit de là que l'argumentation de Françoise Y..., portant sur l'impossibilité de procéder aux travaux, objet du litige, ne peut être accueillie ; que la condamnation de Françoise Y... sur le fondement du trouble anormal de voisinage rend inopérante son argumentation relative à l'absence de méconnaissance d'une servitude ; que les pièces produites aux débats n'établissent en rien que Clarisse X... a acquis sa maison en connaissant le risque d'un effondrement ; que l'existence d'un éboulement antérieur n'est pas établie ; qu'à supposer même qu'un glissement de terrain ait eu lieu dans le passé, le risque d'un nouvel effondrement pouvant affecter l'immeuble de la demanderesse caractérise un trouble anormal de voisinage, dont Françoise Y... doit réparation ; que cette juridiction, statuant au fond, condamnera, dès lors, Françoise Y... au paiement de la somme demandée, égale au montant actualisé du coût des travaux de confortement devant être entrepris sur son terrain » (jugement entrepris, p. 3, paragraphe 5 à p 5, paragraphe 3 ;

Alors d'une part qu'en cas de configuration des lieux en pente, le propriétaire du fonds supérieur doit répondre, sur le fondement de l'article 1384, premier alinéa, du code civil, des conséquences dommageables pour le fonds inférieur de tout glissement de terrain survenu sur sa propriété ; que c'est donc au propriétaire du fonds supérieur qu'il incombe, en sa qualité de gardien du terrain lui appartenant, de faire le nécessaire pour éviter que survienne sur sa propriété un glissement de terrain en direction du fonds inférieur ; qu'en sanctionnant, au cas présent, comme un trouble anormal de voisinage le refus de Mme Y... de procéder, à ses frais, sur son terrain, à des travaux de confortement destinés à éviter la survenance d'un nouveau glissement de terrain sur la propriété de Mme X... située en contre-haut, la cour d'appel, qui a, sous le couvert de la théorie des inconvénients anormaux du voisinage, fait peser sur Mme Y... une obligation qui incombait en réalité à Mme X..., a violé le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage, ensemble l'article 544 du code civil ;

Alors d'autre part et en tout état de cause que le risque de dommage encouru sur un fonds voisin ne peut justifier la condamnation d'un propriétaire pour trouble anormal de voisinage qu'à la condition que ce risque provienne du fonds lui appartenant ; que, dans le cas où

cette condition fait défaut, le propriétaire n'est pas tenu de faire disparaître un risque dont l'origine et l'éventuelle réalisation sont localisées exclusivement sur un autre fonds, et n'engage pas sa responsabilité s'il s'abstient de prendre les initiatives propres à faire disparaître un risque qui n'est pas imputable à son propre fonds ; qu'en l'espèce, il ressort des constatations de l'arrêt attaqué (p. 5, § 3 à 5, p. 6, § 1 et 3) que le risque lié à l'instabilité du terrain appartenant à Mme X... provenait, non pas de la présence d'une ancienne carrière sur le fonds de Mme Y..., mais des précipitations pluvieuses exceptionnelles du 6 mars 2001 ainsi que de l'éventualité d'épisodes de pluviométrie similaires à l'avenir ; qu'en retenant néanmoins la responsabilité de Mme Y... pour trouble anormal de voisinage, au motif que la disparition du risque de glissements au niveau de la propriété voisine située en contrehaut dépendait de la réalisation de travaux de confortement sur son propre terrain, auxquels elle s'était abstenue de procéder, la cour d'appel a violé le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage, ensemble l'article 544 du code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel de Rouen , du 14 octobre 2010