

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du mercredi 30 juin 2004

N° de pourvoi: 03-11562

Publié au bulletin

Cassation partielle.

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 16 mai 2002) rendu en matière de référé, que Mme X..., propriétaire dans un immeuble en copropriété d'un lot n° 2 à usage d'emplacement de garage, a assigné Mme Y..., propriétaire du lot n° 3 également à usage de garage et contigu au lot n° 2 en rétablissement de l'utilisation de son lot dont cette dernière lui interdisait l'accès ; que Mme X... a loué son lot aux époux Z... ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande alors, selon le moyen, que la division d'un immeuble en lots de copropriété est incompatible avec la création, au profit de la partie privative d'un lot, d'une servitude sur la partie privative d'un autre lot ; que pour débouter Mme Y..., propriétaire d'un emplacement de garage dans un immeuble en copropriété, de sa demande tendant à voir condamner sous astreinte Mme X..., propriétaire du lot contigu, à respecter et à faire respecter par ses locataires l'utilisation de cet emplacement, la cour d'appel a retenu que le droit de passage prévu par les actes de vente des parties constituait une servitude réelle et non personnelle que Mme X... avait pu, à bon droit, mettre à la disposition de ses locataires ; qu'en statuant ainsi quand la division de l'immeuble en lots de copropriété était incompatible avec l'existence d'une telle servitude, la cour d'appel a violé les articles 1er, alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 et 637 du Code civil ;

Mais attendu que le titulaire d'un lot de copropriété disposant d'une propriété exclusive sur la partie privative de son lot et d'une propriété indivise sur la quote part de partie commune attachée à ce lot, la division d'un immeuble en lots de copropriété n'est pas incompatible avec l'établissement de servitudes entre les parties privatives de deux lots, ces héritages appartenant à des propriétaires distincts ; qu'ayant constaté que les actes notariés prévoyaient que Mme Y... était propriétaire d'un emplacement pour voiture devant le lot n° 2 sur l'autre moitié d'un même local, que le lot n° 3 était grevé d'un droit de passage au profit du lot n° 2 pour permettre au propriétaire de ce lot d'accéder à son emplacement de garage qui se trouvait ainsi enclavé, que ce droit de passage s'exercerait par véhicule automobile sur le lot n° 3 et ce, à titre de servitude réelle et perpétuelle, et ce en tout temps et à toute heure par le propriétaire du lot n° 2, et par tous les propriétaires successifs de ce lot, la cour d'appel en a exactement déduit que Mme Y... n'était pas fondée à opposer l'absence de qualité de bénéficiaires du droit

de passage des époux Z..., ce droit constituant une servitude réelle et non un droit personnel ;

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

Mais sur le moyen unique, pris en sa seconde branche :

Vu le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage ;

Attendu que pour débouter Mme Y... de ses demandes à l'encontre de Mme X..., l'arrêt retient que celle-ci ne peut être condamnée à une obligation de faire alors qu'elle n'est pas responsable des voies de fait commises par ses locataires ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la victime d'un trouble anormal de voisinage trouvant son origine dans l'immeuble donné en location, peut en demander réparation au propriétaire et qu'elle avait constaté que suivant procès-verbal d'huissier de justice du 13 juillet 2000, le véhicule des époux Z... empiétait de 20 centimètres sur l'emplacement de Mme Y..., la cour d'appel a violé le principe susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il retient que Mme X... ne peut être condamnée à une obligation de faire, alors qu'elle n'est pas responsable des voies de fait commises par ses locataires, l'arrêt rendu le 16 mai 2002, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; remet, en conséquence, quant à ce, 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 d'Amiens ;