



INFORMATION relative à l'avis de l'avocat général

Dans les pourvois et requêtes dont est saisie la Cour de cassation, l'avocat général rend des avis dans l'intérêt de la loi et du bien commun. Il éclaire la Cour sur la portée de la décision à intervenir.

N° J 24-14.709	
Décision attaquée : 7 mars 2024 de la cour d'appel de Nîmes	

M. [L] [P] C/ M. [Y] [G] [H]	
Pascal Brillet, rapporteur Fabrice Burgaud, avocat général référendaire	AVIS de l'avocat général

Audience du 16 juin 2026 - FS 1

Sens de l'avis: **REJET**

I- Faits et procédure :

Pour un exposé exhaustif des faits et de la procédure, il convient de se référer aux écritures des parties.

Nous ne rappellerons ici que les points essentiels à la compréhension de l'avis et l'examen du pourvoi.

Le 8 mars 2008, Monsieur et Madame [O] ont obtenu un permis de construire pour édifier un nouveau bâtiment constitué d'une pergola, un parking en toiture et des panneaux solaires.

Propriétaires du fonds voisin issu de la division du terrain appartenant aux époux [O] , Monsieur et Madame [P] ont formé un recours contre ce permis qui a été annulé par jugement du tribunal administratif de Nice, puis confirmé par la cour administrative d'appel de Marseille le 10 novembre 2011.

Par la suite, les époux [P] ont sollicité la démolition de la construction sur le fondement de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme.

Le tribunal de grande instance de Grasse a ordonné la démolition de l'ouvrage. La mesure de démolition a été confirmée par la cour d'appel d'Aix-en-Provence.

Toutefois le 23 mars 2017 ¹, la troisième chambre civile a cassé l'arrêt d'appel en toutes ses dispositions pour violation de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme dans sa version issue de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015.

Statuant sur renvoi après cassation, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a infirmé, le 28 octobre 2021, le jugement de première instance en toutes ses dispositions.

Cette dernière décision a été déférée devant la Cour de cassation qui, dans un arrêt du 16 novembre 2022 ², a annulé l'arrêt du 28 octobre 2021, sauf en ce qui concerne le rejet de la demande de dommages et intérêts présentée par les époux [P].

Statuant le 7 mars 2024 sur renvoi de cassation, la cour d'appel de Nîmes a infirmé en toutes ses dispositions le jugement rendu le 11 juillet 2014 par le tribunal de grande instance de Grasse et a rejeté la demande de démolition de la construction édifiée par les époux [O].

C'est cette décision qui est attaquée par le présent pourvoi formé le 2 mai 2024 par les époux [P].

L'affaire revient donc pour la troisième fois devant la troisième chambre civile.

II- Identification des questions juridiques :

Dans leur mémoire ampliatif, les demandeurs au pourvoi présentent trois moyens articulés respectivement en huit, trois et deux branches.

Chacun des moyens concerne un préjudice particulier invoqué à l'appui de la demande de démolition de la construction litigieuse. Le premier moyen concerne l'aggravation des vues des voisins, la deuxième une perte d'ensoleillement tandis que le troisième moyen a trait au préjudice esthétique desdites constructions.

Le conseiller rapporteur propose de rejeter, conformément aux dispositions de l'article 1014 du code de procédure civile, les troisième, quatrième, cinquième et huitième branches du premier moyen ainsi que les deuxième et troisième branches du deuxième moyen et les deux branches du troisième moyen.

Il considère que les troisième, cinquième et huitième branches du premier moyen ne constituent que la remise en cause de l'appréciation souveraine des éléments de fait retenus par les juges du fond tandis que les autres branches apparaissent à l'examen non fondées.

Nous souscrivons à cette analyse et nous vous invitons à rejeter le troisième moyen ainsi que les six autres branches des deux premiers moyens visées par la proposition de rejet non spécialement motivée.

Dès lors, la question juridique soulevée, qui justifie une orientation de l'examen du pourvoi en audience de formation de section au-delà des deux cassations précédentes, est de déterminer si, lorsque les conditions d'application de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme sont réunies, le juge est tenu de faire droit à la demande de démolition sollicitée ou bien s'il peut, sans ajouter une condition non prévue par la loi, apprécier la gravité du préjudice invoqué par celui qui sollicite la démolition d'un ouvrage édifié sur la base d'un permis de construire annulé.

C'est à cette question, parfaitement bien identifiée par le rapporteur de l'affaire, que vous aurez à répondre, dans votre décision à intervenir.

C'est également sur cette question que nous concentrerons nos développements dans la partie réservée à la discussion.

III- Discussion :

Les dispositions en jeu sont celles de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme qui prévoient qu'une démolition d'une construction peut être ordonnée au regard de la méconnaissance d'une règle d'urbanisme à la condition que le permis de construire octroyé ait été préalablement annulé par le juge administratif.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, la construction litigieuse doit être située dans l'une des zones soumises à un régime de protection spécifique.

Le respect des normes d'urbanisme étant de la responsabilité des pouvoirs publics, un particulier ne peut solliciter la démolition d'une édification érigée en méconnaissance des règles d'urbanisme que s'il a lui-même subi un préjudice direct du fait de cette méconnaissance.

La question soulevée par le pourvoi est de savoir si, à partir du moment où les conditions légales de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme sont réunies, le juge est tenu d'ordonner la démolition qui lui est demandée ou s'il peut tenir compte de la gravité du préjudice subi par le plaignant, un voisin généralement.

Comme l'a rappelé votre rapporteur, la question n'est pas complètement nouvelle.

En effet, dans une décision du 3 avril 2001 ³, la troisième chambre civile a considéré que dès lors que le caractère illicite de la construction était établi, il n'était pas nécessaire que le préjudice qu'elle entraîne présente « *un caractère excessif* » pour qu'il y ait lieu à réparation, constatant au cas d'espèce qu'il ne pouvait être mis un terme à la situation illicite sans procéder à la démolition intégrale de la construction édifiée en exécution du permis annulé.

Plus récemment, dans un arrêt du 4 avril 2024 ⁴, la même chambre a jugé qu'une cour d'appel, qui avait caractérisé un préjudice résultant directement de la non-conformité de la construction aux prescriptions d'un permis de construire, pouvait en déduire que la démolition de la construction devait être ordonnée dans les limites des prescriptions du permis de construire modificatif.

A cette occasion, la cour d'appel a rappelé que « *le juge du fond, statuant en matière extra-contractuelle, ne peut apprécier la réparation due à la victime au regard du caractère disproportionné de son coût pour le responsable du dommage* ».

Cette solution constitue une déclinaison du principe de la réparation intégrale qui veut que la victime d'un dommage délictuel soit indemnisée sans perte ni profit, excluant ainsi tout examen de proportionnalité ou appréciation de la gravité du litige pour rejeter son indemnisation à raison du caractère limité du préjudice.

Commentant cette décision, le professeur Laurent Leveneur mentionne que la solution retenue par la chambre « *emporte une pleine approbation* » et qu'elle se déduit fort logiquement du principe de réparation intégrale. ⁵

De façon plus générale, la doctrine apparaît néanmoins divisée, tant en ce qui concerne la solution retenue que sa justification juridique. ⁶

*

La question juridique soulevée est effectivement loin de s'imposer avec évidence.

La solution retenue en avril 2024 s'avère logique si l'on considère qu'en matière de responsabilité extra-contractuelle, le principe de la réparation intégrale s'impose.

Dans ce cas, la rigueur de la jurisprudence actuelle a également pour mérite de mettre un terme au trouble persistant occasionné par la méconnaissance de règles d'urbanisme, étant précisé que ces dernières revêtent un caractère d'ordre public qu'il convient, pour le justiciable, de respecter et, pour le juge, de faire respecter. Dans cette logique, comme l'a clairement mentionné votre rapporteur, la faculté du juge serait indifférente à l'importance du préjudice subi par le demandeur, la demande de démolition ne pouvant alors être écartée par le magistrat qu'au profit d'une autre mesure permettant de mettre un terme à la situation illicite.

Toutefois, il serait possible de soutenir, au contraire, qu'il conviendrait d'aligner les solutions retenues en matière contractuelle et extracontractuelle en appliquant un contrôle de proportionnalité de la mesure de démolition envisagée en cas d'atteinte à la propriété.

Cette orientation aurait l'avantage de rapprocher la jurisprudence de la chambre des solutions rendues en matière pénale par la chambre criminelle.

Mais ne faut-il pas aller plus loin et considérer plus précisément l'atteinte au droit de propriété en distinguant les privations de propriété, parmi lesquelles les empiètements, et les restrictions du droit de propriété telles que les servitudes de vue?

Dans ce dernier cas, il pourrait être parfaitement concevable que le juge du fond puisse rejeter une demande de démolition en retenant l'insuffisance du préjudice subi au regard des conséquences de la démolition pour le propriétaire qui est tenu de mettre en oeuvre cette mesure. Cette appréciation pourrait naturellement être combinée avec la recherche par le juge de la mesure de réparation la plus adéquate au regard du préjudice constaté.

Comme souligné par votre rapporteur, les projets actuels de réforme de la responsabilité civile vont en ce sens en invoquant les « *mesures raisonnables* » ou la « *disproportion manifeste* ».

En cas de privation de propriété en revanche, votre jurisprudence actuelle pourrait être maintenue, sa rigueur s'expliquant aisément par l'importance de l'atteinte portée au droit de propriété.

L'acceptation d'une possibilité d'appréciation de l'importance du préjudice subi par celui qui sollicite la démolition aurait également l'avantage d'être conforme à la lettre du texte qui dispose que « *le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si (...)* » ⁷. L'utilisation du terme pouvoir pourrait aisément laisser une marge d'appréciation au juge du fond, au-delà de la réunion des conditions légales nécessaires au prononcé de la démolition.

Elle serait également conforme à l'esprit du texte, le législateur n'ayant eu de cesse de vouloir sécuriser les constructions édifiées par un permis de construire annulé par la suite, en limitant les possibilités de recours en démolition et en définissant des zones de préservation précises au sein desquelles les démolitions restent possibles.

C'est dans cette voie que nous vous invitons à vous engager s'agissant d'une demande de démolition fondée sur une atteinte au droit de propriété reposant sur des servitudes de vue, d'ensoleillement et d'esthétisme.

En l'espèce, la cour d'appel a jugé qu'« *en l'absence d'un préjudice direct et personnel en relation directe avec l'infraction aux règles de l'urbanisme suffisamment caractérisé la demande principale en démolition* » ne pouvait qu'être rejetée.

En statuant ainsi, la cour d'appel n'a fait qu'user de son pouvoir d'appréciation souverain dans la mise en oeuvre des dispositions de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, celles-ci lui permettant d'apprécier l'importance du préjudice subi par la construction litigieuse.

Dès lors, vous pourrez considérer que la cour d'appel a pu juger comme elle l'a fait et n'a pas violé cet article du code de l'urbanisme.

Il vous appartiendra d'en tirer les conséquences et de rejeter le pourvoi.

Avis de rejet .

¹ 3e Civ., 23 mars 2017, pourvoi n° [16-11.081](#) , *Bull.* 2017, III, n° 43.

² 3e Civ., 16 novembre 2022, pourvoi n° [21-24.473](#) , publié. Sommaire de l'arrêt:

«En application de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, la condamnation à démolir une construction édifiée en méconnaissance d'une règle d'urbanisme ou d'une servitude d'utilité publique et dont le permis de construire a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative est subordonnée à la seule localisation géographique de la construction à l'intérieur d'une zone soumise à un régime particulier de protection.

Ainsi, en vertu de l'article L. 621-30, II, du code du patrimoine, en l'absence de périmètre délimité, toute construction édifiée dans une zone située à moins de cinq cent mètres d'un monument historique peut être démolie dans les conditions prévues à l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, peu important que cette construction soit ou non visible du monument ou en même temps que lui.»

³ 3e Civ., 3 avril 2001, pourvoi n° [99-11.570](#) .

⁴ 3e Civ., 4 avril 2024, pourvoi n° [22-21.132](#) , publié au *Bulletin* .

⁵ Laurent Leveneur, «Coup d'arrêt à la progression du principe de proportionnalité», *Contrats Concurrence Consommation* , n° 6, juin 2024, comm. 91.

⁶ Voir notamment: Cyril Bloch, «Responsabilité civile - Chronique par Cyril Bloch et Jonas Knetsch», *La Semaine Juridique, Edition générale* , n° 47, 25 novembre 2024, doct. 1401; Guillaume Tredez, «Destruction de la construction voisine: retour aux sources de la responsabilité civile par la réparation en nature», *AJDI* , 2024, p. 634; Jean-Sébastien Borghetti, «Responsabilité civile - L'exigence de proportionnalité en responsabilité délictuelle», *La Semaine Juridique, Edition générale* , n° 21, 27 mai 2024, act. 653; Patrice Jourdain, «Rejet du contrôle de proportionnalité d'une demande de réparation en nature en matière de responsabilité extracontractuelle», *RTD Civ.* 2024, p. 661; Quentin Guiguet-Schielé, «La réparation en nature échappe au contrôle de proportionnalité», *Dalloz actualité* , 16 mai 2024; Sophie Le Gac-Pech, «Illet de résistance du contrôle de proportionnalité de la sanction», *Recueil Dalloz* , 2025, p. 351; Nadège Reboul-Maupin et Yves Stricker, « *Droit des biens* », *Recueil Dalloz* , 2024, p. 1489; Mustapha Mekki, «Droit des contrats», *Recueil Dalloz* , 2025, p. 267; Marianne Faure-Abbad, «La proportionnalité n'a pas droit de cité en matière délictuelle», *RDI* , 2025, p. 153; Maxime Cormier, «Mise en conformité d'une construction: inachèvement du chantier de l'exclusion de la proportionnalité», *Recueil Dalloz* , 2024, p. 1311.

⁷ C'est nous qui soulignons.