



INFORMATION relative au rapport du conseiller rapporteur

Le présent rapport a été établi par un magistrat de la Cour de cassation, désigné conseiller rapporteur, en vue d'instruire une affaire (le « pourvoi en cassation ») soumise à la Cour de cassation. Au vu de ce rapport et des autres documents de la procédure, et après en avoir délibéré dans une formation de jugement comportant plusieurs juges, la Cour de cassation a tranché l'affaire par un arrêt, également diffusé sur Judilibre. Ce rapport est un document de travail préparatoire établi, d'abord, à l'intention des magistrats du siège de la Cour appelés à trancher l'affaire. Ces magistrats sont des spécialistes de la question de droit examinée dans le rapport, qui n'a dès lors pas vocation à faire une présentation doctrinale de l'état du droit, mais à procéder à l'analyse de la procédure, des éléments de droit pertinents et des éventuels enjeux juridiques de l'affaire. Conformément au principe du contradictoire, ce document est également communiqué aux parties ou à leurs avocats, ainsi qu'à l'avocat général. Enfin, ce rapport fournit une analyse à l'issue de laquelle le conseiller rapporteur ne donne pas son avis, lequel est soumis au secret du délibéré. Le rapport est donc toujours complété par deux autres documents établis par le rapporteur à l'intention des autres magistrats de la formation de jugement : une note d'avis et le ou les projets d'arrêts qu'il a préparés. Ces documents ne sont pas accessibles sur Judilibre.

N° J2414709	29 décembre 2025	C3	
Décision attaquée : 7 mars 2024 de la cour d'appel de Nîmes			

M. [L] [P] C/ M. [Y] [R] _____	
rapporteur : Pascal Brillet	RAPPORT

TABLEAU SYNOPTIQUE DU RAPPORTEUR	
Identification du ou des points de droit à juger	Saisi d'une demande de démolition fondée sur l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme , après constat de la réunion de toutes les conditions d'application de ce texte, le juge peut-il rejeter cette demande au motif de l'insuffisance du préjudice subi par le tiers ?
Appréciation de la question posée	☐ question complexe

	☐ question nouvelle importante ☐ question transversale à plusieurs chambres ☐ question sérielle
Proposition de rejet non spécialement motivé (art. 1014 CPC)	M1B3 à B8 M2B2 et B3 M3
Formation proposée (lorsque l'affaire n'est pas déjà audiençée)	☒ formation de section
En cas de publication de l'arrêt à rendre, intérêt de la diffusion du rapport sur Judilibre	☒ Oui
Nombre de projets d'arrêt préparés	☒ 2 projets d'arrêt, avec variantes

1 - Rappel des faits et de la procédure

M. et Mme [P] sont propriétaires d'une maison d'habitation, située à [Localité 1], issue de la division de la propriété de M. et Mme [R]. Le 5 mars 2008, ces derniers ont obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un nouveau bâtiment avec pergola, d'un parking en toiture et de panneaux solaires, lequel, sur le recours de M. et Mme [P], a été annulé par un arrêt confirmatif de la cour administrative de Marseille du 10 novembre 2011.

Par acte du 17 décembre 2009, M. et Mme [P] ont assigné M. et Mme [R] devant le tribunal de grande instance de Grasse en démolition de la construction sur le fondement de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme et, subsidiairement, en indemnisation de leur préjudice sur le fondement des troubles anormaux de voisinage.

Par jugement du 11 juillet 2014, le tribunal a principalement ordonné la démolition de la construction, ce dans un délai de trois mois à compter de la signification du jugement, et sous astreinte de 100 euros par jour de retard, pendant un an.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence, par arrêt du 8 octobre 2015, tel que rectifié par un arrêt du 15 décembre 2015, a principalement confirmé le jugement, sauf en ce qui concerne le délai octroyé aux époux [O] pour procéder à la démolition de leur construction. Par [arrêt n° 16-11.081 en date du 23 mars 2017 \(publié\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a cassé, en toutes ses dispositions, cette décision et renvoyé les parties devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée.

Il a été reproché à l'arrêt cassé de ne pas avoir statué sur le fondement de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, dans sa version résultant de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, entrée en vigueur le 8 août 2015, immédiatement applicable, imposant de constater, pour prononcer la mesure de démolition, que la construction se trouve dans l'une des zones protégées énoncées par le texte nouveau.

Sur renvoi, et par arrêt rendu le 28 octobre 2021, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a, entre autres dispositions, infirmant totalement le jugement, débouté M. et Mme [P] de leur demande de démolition et de leur demande subsidiaire de dommages et intérêts. Par [arrêt n° 21-24.473 du 16 novembre 2022 \(publié\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a cassé et annulé cette décision, sauf en ce qu'elle avait rejeté la demande de

dommages et intérêts présentée par M. et Mme [P], et a renvoyé les parties devant la cour d'appel de Nîmes.

Il a été reproché à l'arrêt cassé, alors qu'il suffit que la construction soit située dans une des zones protégées énoncées à l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme , d'avoir relevé que l'immeuble litigieux se trouvait dans l'une de ces zones , soit dans une zone figurant dans un plan de prévention des risques naturels prévisibles, lorsque le droit de réaliser des aménagements, des ouvrages ou des constructions nouvelles et d'étendre les constructions existantes y est limité ou supprimé, mais, ajoutant à la loi une condition qu'elle ne comportait pas, d'avoir néanmoins rejeté la demande de démolition au motif que cette construction ne faisait pas l'objet d'une limitation ou d'une suppression du droit d'implantation au titre de ce plan de prévention.

Sur renvoi, et par arrêt en date du 7 mars 2024, la cour d'appel de Nîmes a, entre autres dispositions, infirmant totalement le jugement :

- rejeté la demande de M. et Mme [P] en démolition de la construction édifiée par M. et Mme [R] ;
- dit qu'elle n'était pas saisie de la demande subsidiaire de dommages et intérêts formée par M. et Mme [P] sur le fondement du trouble anormal de voisinage.

C'est l'arrêt attaqué par une déclaration de pourvoi de M. et Mme [P] du 2 mai 2024.

Procédure devant la Cour de cassation

Pourvoi	N° J2414709 du 2 mai 2024
Mémoire ampliatif	déposé le 2 septembre 2024 (article 700 CPC : 4 500 euros/ M. et Mme [R] solidairement). mémoire complémentaire déposé le 9 janvier 2025.
Mémoires en défense	mémoire en défense de M. et Mme [R] déposé le 4 novembre 2024 (article 700 CPC : 5 000 euros/ M. et Mme [P] <i>in solidum</i>).

2 - Exposé des moyens

2.1 Premier moyen

M. et Mme [P] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en démolition de la construction édifiée par M. et Mme [R], alors :

« 1 °/ que la condamnation à démolir la construction édifiée en méconnaissance d'une règle d'urbanisme et dont le permis de construire a été annulé postule notamment que le demandeur à l'action démontre avoir subi un préjudice personnel en lien de causalité directe avec la violation de la règle d'urbanisme méconnue ; qu'en déboutant M. et Mme [P] de leur demande en démolition, motif pris de l'absence d'un tel préjudice, quand ils constataient que « la construction de l'abri voiture », qu'a permis le non-respect des règles sur les hauteurs des annexes ayant motivé l'annulation du permis de construire, « a entraîné une aggravation des vues », ce dont il se déduisait l'existence d'un préjudice personnel en lien de causalité avec la violation de la règle d'urbanisme méconnue, les juges du fond ont violé les articles L. 480-13 du code de l'urbanisme et 1382, devenu 1240, du code civil ;

2°/ que, tout préjudice personnel en lien de causalité directe avec la violation de la règle d'urbanisme méconnue, quelle que soit son ampleur, est de nature à justifier la condamnation à démolir ; en statuant comme ils l'ont fait, au motif que « si la construction de l'abri voiture a entraîné une aggravation des vues, celle-ci (...) était limitée à une augmentation de l'angle de vue le long de la terrasse de la villa [P] de l'ordre d'un mètre au niveau du coin Sud Est de la terrasse de la villa [P] et ne concerne qu'une faible partie du jardin et la fenêtre de toit type velux de l'ancienne citerne transformée en cuisine par les époux [P] sans que l'on puisse distinguer à l'intérieur (en raison de l'horizontalité de la fenêtre de toit et de l'épaisseur du toit) », les juges du fond, qui ont exigé que soit rapportée la preuve d'un préjudice d'une certaine ampleur, ont ajouté une condition à la loi et ainsi violé les articles L. 480-13 du code de l'urbanisme et 1382, devenu 1240, du code civil ;

3°/ plus subsidiairement, que tout préjudice personnel en lien de causalité directe avec la violation de la règle d'urbanisme méconnue est de nature à justifier la condamnation à démolir ; que pour écarter les conclusions du cabinet Géotech faisant état d'une aggravation très importante des vues, les juges du fond ont objecté que celui-ci avait apprécié ladite aggravation en tenant compte de la haie préexistante, laquelle propriété de M. et Mme [R] pouvait être taillée ou abattue par ces derniers ; qu'en statuant ainsi par un motif inopérant dès lors que l'aggravation des vues s'apprécie en comparant la situation actuelle à la situation antérieure, sans qu'il y ait lieu de tenir compte de simples hypothèses ou éventualités, les juges du fond ont violé les articles L. 480-13 du code de l'urbanisme et 1382, devenu 1240, du code civil ;

4°/ que, plus subsidiairement, interdiction est faite au juge de dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que pour dire que l'aggravation des vues était « limitée à une augmentation de l'angle de vue le long de la terrasse de la villa [P] de l'ordre d'un mètre au niveau du coin Sud Est de la terrasse de la villa [P] et ne concerne qu'une faible partie du jardin et la fenêtre de toit type velux de l'ancienne citerne transformée en cuisine par les époux [P] », la cour d'appel s'est fondée sur les constatations et appréciations figurant au rapport de l'expert [A] [F] ; que toutefois, ce rapport faisait état, en outre, d'une aggravation de la vue depuis la façade Est de la construction nouvelle (coupe AA') dont l'impact est « d'une distance cumulée de vue supplémentaire de 4m²⁰ env. répartis sur 3 planches de terrain avec une hauteur maximum de 75 cm » et d'une aggravation de la vue depuis la façade Sud de la construction nouvelle (coupe BB') dont l'impact est a minima « d'une distance cumulée de vue supplémentaire de 7m80 répartis sur 2 planches de terrain avec une hauteur maximum de 1m55 » et a maxima « d'une distance cumulée de vue supplémentaire de 11m40 répartis sur 3 planches de terrain avec une hauteur comprise entre 1m35 et 3m80 » ; qu'ayant perdu de vue ces éléments, les juges du fond ont dénaturé le rapport [A] [F], en violation du principe susvisé ;

5°/ que, plus subsidiairement, en statuant comme ils l'ont fait, sans mieux d'expliquer sur les conclusions du rapport [A] [F], lequel faisait état d'une aggravation de la vue depuis la façade Est de la construction nouvelle (coupe AA') dont l'impact est « d'une distance cumulée de vue supplémentaire de 4m²⁰ env. répartis sur 3 planches de terrain avec une hauteur maximum de 75 cm » et d'une aggravation de la vue depuis la façade Sud de la construction nouvelle (coupe BB') dont l'impact est a minima « d'une distance cumulée de vue supplémentaire de 7m80 répartis sur 2 planches de terrain avec une hauteur maximum de 1m55 » et a maxima « d'une distance cumulée de vue supplémentaire de 11m40 répartis sur 3 planches de terrain avec une hauteur comprise entre 1m35 et 3m80 », les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles L. 480-13 du code de l'urbanisme et 1382, devenu 1240, du code civil ;

6°/ que plus subsidiairement, en raisonnant, pour apprécier l'aggravation des vues, sur la base des angles de vue et des portions visibles de la propriété de M. et Mme [P], sans s'intéresser nullement à la distance des vues, quand M. et Mme [P] faisaient valoir que l'ancienne plateforme en restanque se situait à près de 10m en retrait par rapport à l'abri de voiture, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles L. 480-13 du code de l'urbanisme et 1382, devenu 1240, du code civil ;

7°/ qu'en statuant comme ils l'ont fait, au motif inopérant que l'abri de voiture constitue un lieu de passage, de sorte que la vue ne s'exerce que de façon temporaire, les juges du fond ont violé les articles L. 480-13 du code de l'urbanisme et 1382, devenu 1240, du code civil ;

8°/ qu'en tout état, en statuant comme ils l'ont fait, au motif inopérant que « depuis la terrasse de l'habitation principale des époux [R], il existe déjà une vue plongeante sur le fonds [P] », les juges du fond ont violé les articles L. 480-13 du code de l'urbanisme et 1382, devenu 1240, du code civil. »

2.2 Deuxième moyen

M. et Mme [P] font le même grief à l'arrêt, alors :

« 1°/ que tout préjudice personnel en lien de causalité directe avec la violation de la règle d'urbanisme méconnue, quelle que soit son ampleur, est de nature à justifier la condamnation à démolir ; qu'en déboutant M. et Mme [P] de leur demande en démolition, au motif que « la construction annexe de 11 m² de la propriété [P] est impactée par la construction litigieuse entre le mois de mars et le mois de novembre pour une durée n'excédant pas sur cette période 2h30 par jour si bien que le préjudice qui en résulte n'est pas suffisamment significatif », les juges du fond, qui ont exigé que soit rapportée la preuve d'un préjudice d'une certaine ampleur, ont ajouté une condition à la loi et ainsi violé les articles L. 480-13 du code de l'urbanisme et 1382, devenu 1240, du code civil ;

2°/ que, plus subsidiairement, interdiction est faite au juge de dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'en retenant, sur la base du rapport de l'expert [A] [F], que « la construction annexe de 11 m² de la propriété [P] est impactée par la construction litigieuse entre le mois de mars et le mois de novembre pour une durée n'excédant pas sur cette période 2h30 par jour », quand ledit rapport faisait état d'une perte d'ensoleillement du 29 janvier au 9 novembre, les juges du fond ont dénaturé le rapport de l'expert [A] [F], en violation du principe susvisé ;

3°/ qu'en tout état, en retenant que le préjudice résultant de la perte d'ensoleillement n'était pas significatif, sans mieux s'expliquer, quand le rapport sur lequel ils se fondaient faisait état d'une perte de plus de 2h par jour du 20 mars au 22 septembre, soit pendant six mois, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles L. 480-13 du code de l'urbanisme et 1382, devenu 1240, du code civil. »

2.3 Troisième moyen

M. et Mme [P] font le même grief à l'arrêt, alors :

« 1°/ que le juge ne peut refuser de statuer sur une contestation qui lui est soumise, sous peine de commettre un déni de justice ; qu'en objectant, pour refuser de se prononcer sur l'inesthétisme en soi de l'annexe litigieuse du fait de ses dimensions et de son volume, que la question esthétique est une notion particulièrement subjective, les juges du fond ont violé l'article 4 du code civil ;

2°/ qu'en tout état, tout jugement à peine de nullité doit être motivé ; que le défaut de réponse à conclusions équivaut au défaut de motifs ; que faute d'avoir répondu aux conclusions de M. et Mme [P] lesquels se prévalaient de l'inesthétisme en soi de l'annexe litigieuse du fait de ses dimensions et de son volume, les juges du fond ont violé l'article 455 du code de procédure civile. »

3 - Proposition(s) de rejet non spécialement motivé

En application de l'article 1014 du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur certains griefs, qui sont irrecevables ou qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation, pour les raisons suivantes :

Sur le premier moyen, pris en ses troisième et cinquième à huitième branches réunies : le moyen n'est pas fondé, qui ne tend qu'à remettre en cause le pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond :

—> Sous le couvert des griefs énoncés, le moyen ne tend qu'à remettre en cause le pouvoir souverain de la cour d'appel ayant, au terme d'une analyse globale des éléments de preuve soumis à son examen, par comparaison entre les situations antérieure et postérieure aux travaux de construction, retenu que l'aggravation des vues causée par la méconnaissance de la servitude d'urbanisme prévue par le document d'urbanisme de la commune présentait un caractère limité.

Sur le premier moyen, pris en sa quatrième branche : le moyen n'est pas fondé :

—> En effet, c'est sans dénaturation des éléments de preuve soumis à son examen, que la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer spécialement sur le détail de chacun d'entre eux, dans l'exercice de son pouvoir souverain, a retenu que l'aggravation des vues sur le fonds de M. et Mme [P] présentait un caractère limité.

Sur le deuxième moyen, pris en ses deuxième et troisième branches réunies : le moyen n'est pas fondé :

—> En effet, en retenant souverainement, sans dénaturation du rapport de l'expert [A] [F], que, pendant la période de perte d'ensoleillement la plus importante, soit du 20 mars au 9 novembre, l'impact de la construction litigieuse, limitée à une annexe de 11 m², non à l'habitation principale, n'excédait pas 2 h 30 par jour, de sorte que le préjudice qui en résultait n'était pas suffisamment significatif, la cour d'appel, sans être tenue de s'expliquer davantage, a, implicitement mais nécessairement, considéré que la perte moindre de luminosité subie par cette annexe entre le 29 janvier et le 20 mars ne l'était pas non plus. Sous le couvert des griefs énoncés, le moyen remet en cause l'analyse souveraine de la cour d'appel des éléments de preuve soumis à son examen s'agissant de l'évaluation du préjudice de M. et Mme [P].

Sur le troisième moyen, pris en ses deux branches réunies : le moyen n'est pas fondé :

—> En effet, en relevant que la question esthétique et la qualification de « barre de construction » étaient des notions particulièrement subjectives, la cour d'appel, qui a fait ressortir que le seul ressenti de M. et Mme [P] sur le caractère inesthétique de la construction litigieuse était insuffisant à caractériser le préjudice invoqué de ce chef, a tranché la contestation sur ce point en répondant au moyen prétendument omis.

4 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger

Saisi d'une demande de démolition fondée sur l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme , après constat de la réunion de toutes les conditions d'application de ce texte, le juge peut-il rejeter cette demande au motif de l'insuffisance du préjudice subi par le demandeur ?

5 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

5.1 - Sur le premier moyen (rejet de la demande de démolition au titre du préjudice d'aggravation des vues).

L'article L. 480-13 du code de l'urbanisme a été créé par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme.

Dans sa version d'origine, le texte ne visait pas spécifiquement l'action en démolition du tiers mais, plus largement, incluant donc la demande de dommages-intérêts, l'action en condamnation du propriétaire ayant fait édifier une construction conformément à un permis de construire du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique. La condamnation n'était possible que si, préalablement (à cette condamnation, pas à l'engagement de l'action), le permis de construire avait été annulé pour excès de pouvoir ou si son illégalité avait été constatée par la juridiction administrative. L'action devait être engagée dans les cinq ans de l'achèvement de la construction.

Plusieurs fois modifié depuis 2005, le texte a connu deux évolutions majeures, toutes dans le sens d'une restriction de l'action en démolition.

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 l'a modifié pour distinguer formellement l'action en démolition engagée contre le propriétaire et l'action en dommages-intérêts contre le constructeur. S'agissant de la première, il s'est agi de mettre un terme à la pratique de la question préjudicielle portant sur la régularité de l'autorisation d'urbanisme posée par le juge judiciaire au juge administratif, en subordonnant désormais la recevabilité de l'action à l'annulation préalable de cette autorisation par le juge administratif, l'action devant être engagée dans les deux ans du caractère définitif de la décision d'annulation.

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 a pour sa part réservé la possibilité d'agir en démolition aux seuls ouvrages édifiés dans certaines zones protégées détaillées aux alinéas a) à o) du 1 du texte ¹.

La mise en oeuvre des dispositions de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme suppose :

- l'édification d'une construction conformément à un permis de construire annulé par la juridiction administrative. Nonobstant la jurisprudence plus extensive du tribunal des conflits ², la Cour de cassation juge que le texte n'est pas applicable en présence d'une construction édifiée sans autorisation ³ ou en contravention à celle-ci ⁴, d'une construction ayant fait l'objet d'une déclaration préalable ⁵ ou si le permis de construire n'a pas été annulé. Ces situations relèvent, le cas échéant, de l'article 1240, anciennement 1382, du code civil ⁶.

- la méconnaissance de règles d'urbanisme ou de servitudes d'utilité publique. Elles ne sont donc pas applicables lorsque sont invoquées la violation des seules règles de droit privé ⁷, ainsi celles du cahier des charges d'un lotissement ⁸ ou d'une servitude de droit privé, telle une servitude de passage ⁹ ou l'existence de troubles dépassant les inconvénients normaux du voisinage ¹⁰.

Il est jugé que l'action en démolition fondée sur l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme est une action en responsabilité civile ¹¹, ce que le texte d'origine prévoyait au demeurant. Elle tend à la réparation du préjudice résultant de la violation de la règle d'urbanisme ¹².

La démolition de l'ouvrage est subordonnée à la démonstration de l'existence d'un préjudice personnel éprouvé par le demandeur. La demande de démolition porte sur une modalité de réparation en nature de ce préjudice ¹³.

Cette nécessité d'un préjudice personnel est justifiée par l'idée que, s'agissant de la violation d'une règle d'urbanisme édictée par l'autorité publique dans l'intérêt général, il n'appartient pas, par principe, au simple particulier, mais à l'autorité publique de la faire respecter ¹⁴. C'est l'existence d'un préjudice personnel causé par sa violation qui justifie que ce particulier puisse agir ¹⁵.

Seul un préjudice en relation de causalité avec la règle d'urbanisme méconnue, et non pas avec la seule présence de la construction, est susceptible de justifier la démolition de la construction ¹⁶. Faute de démontrer un tel préjudice, la demande est rejetée ¹⁷.

A l'inverse, la réunion de toutes les conditions d'application du texte suffit-elle à imposer la mesure de démolition totale ou partielle si elle est sollicitée par le demandeur ? Le juge est-il privé de toute marge d'appréciation, notamment en lien avec l'importance de son préjudice ?

La question n'est pas nouvelle.

Selon J.-B Auby, H. Périnet-Marquet et R. Noguellou ¹⁸, la législation d'urbanisme comporte à la fois une part de droit procédural, c'est-à-dire de règles qui indiquent la manière dont les autorités administratives doivent prendre les décisions intéressant l'occupation de l'espace urbain, et une part de droit substantiel, c'est-à-dire des normes qui gouvernent l'occupation de l'espace urbain elles-mêmes, qui disent quelles formes d'activité immobilières sur un terrain donné sont interdites, restreintes, encadrées. Ces règles de droit substantiel ayant pour effet de limiter le droit de propriété, en ce qu'elles réduisent les prérogatives des propriétaires quant à la gestion immobilière de leurs biens, les sujétions qu'elles font naître sont qualifiées de servitudes d'urbanisme. Par référence à la théorie classique, cette qualification est contestable dès lors que ces sujétions ne viennent pas grever un fonds servant au profit d'un fonds dominant. Les règles sont posées au bénéfice de l'intérêt général de l'urbanisme, non au profit d'un terrain donné. Néanmoins, l'expression, quoi que très tôt critiquée, s'est imposée. Elle est désormais usuelle et consacrée dans certains textes.

Comme indiqué précédemment, cette finalité d'intérêt général a longtemps interdit au simple particulier de se prévaloir devant le juge civil ¹⁹ du seul non-respect d'une telle servitude dans son intérêt personnel. C'est un arrêt de la première chambre civile du 9 juin 1959 qui a renversé cette jurisprudence ²⁰. A près avoir énoncé, d'une part, que « *l'existence d'un fonds dominant et d'un fonds servant n'est pas essentielle à l'existence d'une servitude lorsque celle-ci est créée par la loi* », d'autre part, que « *le bénéfice des obligations dont la servitude d'un plan d'aménagement grève certains fonds dans un but d'utilité publique ne saurait être limité aux seules collectivités publiques* », elle en a déduit qu' « *on ne [pouvait] pas interdire aux particuliers de faire cesser le trouble que leur cause personnellement la violation d'une servitude légale résultant des règlements régulièrement pris* ».

Après cet arrêt précurseur, la première chambre civile a construit, à compter de 1965, une jurisprudence, essentiellement fondée sur les dispositions de l'article 1143 ancien du code civil, imposant fermement la mesure de démolition de la construction des seuls faits, d'une part, de l'existence de l'infraction à la règle d'urbanisme ou à la servitude d'utilité publique, d'autre part, de l'existence d'un préjudice personnel causé au demandeur par l'infraction, enfin, de l'absence d'impossibilité de l'exécution en nature demandée par ce dernier. La première chambre civile a dès l'origine considéré comme inopérants les moyens tirés de ce que la démolition présentait « *des inconvénients... disproportionnés avec le but à atteindre* » ²¹

ou retenant « *la disproportion manifeste existant entre les troubles de jouissance causés par la construction indûment édifiée et le préjudice résultant pour X de la démolition de cette construction* »²². Le constat de ce que l'inobservation de la servitude d'urbanisme grevant l'immeuble du défendeur avait causé un trouble au demandeur était nécessaire mais l'importance de celui-ci ou la possibilité de le réparer autrement que par la mesure de démolition n'influençait pas la détermination de la réparation.

Ayant en charge ce contentieux après sa création, la troisième chambre civile, dans un premier temps, a semblé se démarquer de ces solutions en retenant que le choix de la démolition relevait du pouvoir d'appréciation souverain des juges du fond²³.

Toutefois, dans une décision du 1^{er} février 1978²⁴, elle a jugé que la cour d'appel avait « *déduit à bon droit, des lors qu'elle ne relevait pas l'impossibilité de l'exécution de la condamnation en nature sollicitée, que la démolition de la construction irrégulièrement édifiée en vue de sa mise en conformité était la seule mesure de nature à faire disparaître le trouble personnel subi par dame X* ». C'était revenir à la solution dégagée en son temps par la première chambre civile et ce revirement a été confirmé par une décision du 7 juin 1979²⁵.

Ont ainsi été transposées dans ce domaine particulier, avec la même indifférence pour l'absence ou la modicité du préjudice ou pour le caractère disproportionné ou inopportun de la mesure, les solutions appliquées en matière d'actions en remise en état ou démolition engagées à la suite de la transgression d'un droit réel²⁶ ou par des copropriétaires, syndicats des copropriétaires ou colotis sur le fondement de la méconnaissance des obligations résultant du règlement de copropriété ou du cahier des charges du lotissement²⁷.

Une première difficulté née de la création de cette action, mais aussi de la rigueur de la sanction, a été d'en justifier le fondement technique.

L'assimilation entre servitude de droit privé et servitude d'utilité publique, s'agissant du fait que la première fait naître un droit réel au profit du propriétaire du fonds dominant susceptible de protection, notamment sur le terrain possessoire, que semblait admettre la décision précitée du 9 juin 1959, critiquée, a été abandonnée par une décision de la troisième chambre civile du 23 juin 1971²⁸.

La justification reposant sur l'article 1143 a également été contestée depuis l'origine, principalement en raison du fait que ne sont pas en cause des obligations contractuelles²⁹.

Commentant la décision du 23 juin 1971³⁰, le professeur Goubeaux a néanmoins proposé une justification du recours à ce texte fondée sur la notion d'obligation *propter rem* :

« Si le terme « servitude », appliqué à une charge d'urbanisme, ne saurait revêtir la signification précise d'une relation entre deux fonds, il n'en est pas moins évocateur d'une certaine parenté avec les véritables services fonciers. Certes, il n'y a pas de fonds dominant. Mais on a pu écrire : « ce fonds dominant n'est plus une chose concrète un bien immobilier ; Il est remplacé par une notion juridique abstraite « la notion d'utilité publique »(référence citée). Ainsi entendue, la notion de fonds dominant perd, à l'évidence, tout sens technique. Néanmoins la formule exprime d'une façon assez saisissante l'assujettissement de la propriété privée à un intérêt supérieur, que l'on peut qualifier « l'utilisation sociale de la propriété » (référence citée). « Or, qui dit utilisation sociale, dit mise en œuvre d'un intérêt collectif – intérêt collectif du lotissement, de la commune ou du groupement d'urbanisme – qui passe naturellement par l'intermédiaire des propriétaires formant le groupe social considéré »(référence citée). Dès lors, ne faut-il pas admettre que les propriétaires

voisins d'un fonds soumis à une charge d'urbanisme peuvent être investi d'un véritable droit subjectif leur permettant d'exiger en justice le respect d'une utilisation sociale de la propriété qui les intéresse directement ? Point n'est besoin de leur reconnaître à cette fin un droit réel sur le fond d'autrui ; le procédé serait d'ailleurs mal adapté car, outre son excessive rigidité, un démembrement de la propriété au profit de particuliers tendrait, dans notre tradition, à faire prédominer l'intérêt de ceux-ci sur l'intérêt général. C'est un droit de créance qu'invoquent les membres de la collectivité qui ont l'intérêt le plus aigu à voir les dispositions d'urbanisme respectées. À leur égard les propriétaires des fonds visés par ces « servitudes » sont des débiteurs. Ils sont tenus, par les règlements, à un certain comportement relativement à leur immeuble. Ils y sont tenus en leur qualité de propriétaires : propter rem.

(...)

[Le droit du créancier de cette obligation] serait celui d'exiger des débiteurs l'exécution des obligations propter rem mises à leur charge par les règlements. Or, si l'on admet que les demandeurs réclament en justice l'exécution de ces obligations et non pas seulement la réparation du préjudice subi, l'application de l'article 1143 du Code civil cesse d'être surprenante. Certes, les obligations considérées ne sont pas d'origine contractuelle. « Mais la jurisprudence a depuis longtemps admis au moins implicitement ou a contrario, l'application de ce texte aux actes imposés par la loi » (référence citée). Lorsque le débiteur est tenu de ne pas faire certains travaux, l'article 1143 accorde aux créanciers le droit de demander que ce qui aurait été fait par contravention à l'obligation soit détruit. La démolition des ouvrages irréguliers, qui ne s'impose pas au titre de l'obligation de réparer le dommage, se justifie sans peine s'il s'agit de l'exécution forcée de l'obligation de ne pas construire en violation des règlements. Ainsi peut s'expliquer la rigueur de la sanction qui, sur ce point, rapproche sensiblement le régime des charges d'urbanisme de celui des véritables servitudes. Rapprochement qui n'est cependant pas assimilation : si les particuliers qui subissent un préjudice personnel ont le droit, en tant que créancier d'une obligation propter rem, d'exiger la suppression des constructions contrevenant aux dispositions d'urbanisme, ils ne peuvent user des actions possessoires, réservées à la protection de l'exercice des droits réels. »

Une autre difficulté a résulté du fait que la Cour de cassation n'a pas distingué selon les constructions, admettant l'action en démolition d'une construction édifiée conformément à un permis de construire n'ayant pas été contesté voire même ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de conformité ³¹. D'une part, c'était confondre, au stade de la sanction, les situations des constructeurs de bonne et de mauvaise foi ce qui, en équité, n'allait pas de soi. D'autre part, c'était implicitement admettre le contrôle *a posteriori*, par le juge civil, de la légalité d'une autorisation de construire définitive délivrée par l'administration.

La loi du 31 décembre 1976 a essentiellement constitué une réaction à la jurisprudence de la Cour de cassation dans cette hypothèse spécifique ³², l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme nouvellement créé disposant :

« Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile se prescrit, en pareil cas, par cinq ans après l'achèvement des travaux. »

Plus généralement, l'objectif du texte a été, déjà, de sécuriser la situation des immeubles édifiés conformément à un permis de construire ³³, ce que met notamment en évidence le choix par le nouveau texte d'un délai quinquennal de prescription alors que l'action prétorienne en démolition était jusque-là enfermée dans le délai de prescription trentenaire, de droit commun à l'époque.

Le nouveau texte n'a toutefois rien modifié s'agissant des modalités de la sanction.

Nonobstant la création d'un fondement légal spécifique et la critique d'une partie de la doctrine de la justification de l'action reposant sur l'article 1143 du code civil, la Cour de cassation a persisté, après 1976, à imposer la mesure de démolition demandée sur ce fondement ³⁴, ajoutant même un attendu de principe ³⁵. Dès lors qu'elle est demandée, la démolition de la construction irrégulière, cause directe du préjudice, doit être prononcée ³⁶. Le juge ne dispose pas de la faculté d'apprécier le prononcé de cette mesure en fonction de ses inconvénients sociaux ³⁷ ou de l'importance du préjudice ³⁸ ni de celle d'y substituer une réparation par équivalent ³⁹.

La Cour de cassation a également étendu cette solution à des hypothèses de constructions méconnaissant une prescription d'urbanisme ne relevant pas de l'application des dispositions de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme ⁴⁰.

Le pourvoi questionne le maintien de cette jurisprudence rigoureuse, observation étant faite que l'article 1143 du code civil a été abrogé par l'ordonnance du 10 février 2016.

S'agissant d'une action en responsabilité civile extracontractuelle, il pourrait être soutenu que l'action prévue par l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, soumise au principe de réparation intégrale du préjudice sans perte ni profit pour la victime ⁴¹, doit permettre au juge, dans l'exercice de son pouvoir souverain, de retenir que la démolition demandée doit être rejetée dès lors qu'elle ne constitue pas une mesure réparatoire proportionnée ou adéquate du préjudice du demandeur, et de déterminer d'autres modalités de réparation ⁴², notamment prescrire une réparation en nature autre que celle qui a été demandée ⁴³, voire une réparation par équivalent.

Le professeur L. Leveneur, commentant ⁴⁴ [l'arrêt de la troisième chambre civile n° 22-21.132 du 4 avril 2024 \(publié\)](#), indique :

« On sait que ce principe de proportionnalité se propage dans divers secteurs. Voici qu'ici il marque le pas : la troisième chambre civile de la Cour de cassation rejette le pourvoi. Elle se fonde sur le principe de la réparation intégrale, qui domine le droit français de la responsabilité civile. Comme le dit une formule souvent répétée, « le propre de la responsabilité civile est de rétablir aussi exactement que possible l'équilibre détruit par le dommage et de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit » [jurisprudence citée]. De ce principe la Cour de cassation déduit ici, logiquement, que « le juge du fond, statuant en matière extracontractuelle, ne peut apprécier la réparation due à la victime au regard du caractère disproportionné de son coût pour le responsable du dommage ». Cette solution emporte une pleine approbation. Car à bien y réfléchir le « principe de proportionnalité », ainsi énoncé par ces trois seuls mots ne veut rien dire : proportionnalité, mais proportionnalité par rapport à quoi ? Une précision serait nécessaire. Or, en ce domaine la loi (C. civ., art. 1382, devenu 1240) n'en donne aucune autre que la référence au dommage. Et l'on peut d'ailleurs dire qu'une mesure décidée par application des règles de la responsabilité civile est toujours proportionnée : elle l'est par rapport au dommage causé ! Selon que le dommage est minime ou important, la réparation le sera tout autant, et si aucun préjudice n'a été causé aucune réparation ne sera accordée. »

De fait, certains auteurs estiment que la mesure de démolition demandée sur le fondement de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme ne serait « *jamais pour le juge qu'une solution subsidiaire, d'autres mesures étant souvent à même d'assurer la réparation intégrale du dommage* » ⁴⁵.

La chambre criminelle reconnaît d'ailleurs aux juges du fond le pouvoir souverain d'ordonner, ou non, les mesures de restitution prévue par l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme, alors même qu'elle juge qu'elles ont pour objet de faire cesser la situation illicite ⁴⁶. Il s'agit d'une simple faculté ⁴⁷. Il en est de même sur le terrain de l'action civile. Il n'y a pas davantage d'automatisme de la démolition demandée par la partie civile ⁴⁸.

Commentant [l'arrêt n° 14-84.353 de la chambre criminelle du 1^{er} septembre 2015](#), dans lequel la chambre criminelle a rejeté un pourvoi contre une décision ayant refusé de faire droit à une demande de remise en état présentée par une commune partie civile, en retenant « *qu'en se déterminant ainsi [la démolition de la serre tunnel subsistante, édifiée à titre provisoire dans un secteur isolé, en zone agricole, n'est pas nécessaire à la réparation du dommage subi par la commune], et dès lors qu'elle a souverainement apprécié, dans la limite des conclusions des parties, que la remise en état des lieux ne constituait pas une mesure propre à réparer le dommage né de l'infraction* », le professeur J-H. Robert n'y a vu que l'application « *du principe ordinaire de la responsabilité extracontractuelle selon lequel le tribunal n'est pas tenu de faire droit à une réparation en nature qui ne serait pas adéquate* » ⁴⁹.

Dans cette veine, la recherche d'une mesure de réparation adéquate ou proportionnée au préjudice constaté pourrait ainsi conduire le juge à rejeter la demande de démolition demandée au motif de l'insuffisance du préjudice constaté.

A minima, la démolition pourrait être rejetée en présence de toute autre mesure moins radicale pour faire cesser le préjudice du demandeur. La marge d'appréciation du juge ne serait dès lors pas fonction de l'importance du préjudice du demandeur mais de l'existence de mesures alternatives propres à le faire cesser.

Toutefois, le fait que la mesure de démolition constitue une modalité de réparation en nature, soumise au principe de réparation intégrale, est contesté du fait qu'elle ne répare pas à proprement parler les conséquences préjudiciables passées pour le tiers de la méconnaissance de la servitude d'urbanisme mais tend à prévenir ou à faire cesser la situation illicite qui le cause, finalité étrangère à la notion de réparation ⁵⁰.

Commentant la décision précitée du 7 juin 1979 ⁵¹, le professeur Ghestin s'était déjà placé sur ce terrain pour justifier théoriquement la mesure de démolition :

« La doctrine la plus récente fait, en revanche, de la réparation en nature, une obligation pour le juge, dès l'instant du moins qu'elle s'analyse en réalité en une suppression de la cause illicite du dommage. C'est en effet l'un des apports de la thèse remarquée de Melle M-E Roujou de Boubée (référence citée). Comme l'observe cet auteur, tend « à la cessation de la situation illicite elle-même, la condamnation du défendeur à la démolition d'un immeuble empiétant abusivement sur le terrain d'autrui, la présence de cet immeuble sur le terrain d'autrui constituant, non seulement un préjudice, mais une atteinte permanente au droit du propriétaire » (référence citée). « La cessation de la situation illicite tend à la sauvegarde pour l'avenir du droit ou de l'intérêt violé (référence citée). En cela, elle correspond bien à l'une des fonctions de l'action en responsabilité (référence citée). Mais en même temps la cessation de la situation illicite « tend au respect de la norme protégeant le droit ou l'intérêt violé : c'est ce qui explique le caractère obligatoire de ces mesures faisant cesser l'illicéité, caractère obligatoire qui constitue l'intérêt essentiel de la distinction entre suppression de l'illicéité et réparation en nature » (référence citée). Il semble bien que ce principe soit aujourd'hui mis en œuvre par la jurisprudence qui s'est développée à propos des demandes tendant à la démolition de constructions illicites.

(...)

Ainsi la suppression de l'illicite est la seule mesure qui puisse être ordonnée par le juge, afin de faire disparaître le dommage subi par le demandeur. (...) . La solution en matière délictuelle se trouve ainsi heureusement harmonisée avec celle qui est admise en matière contractuelle. Comme le rappelle un arrêt de la même troisième chambre civile, du 10 octobre 1978 (Bull.civ., III, n° 307, p.238), à propos de la démolition quasi-totale d'un ensemble immobilier non conforme au cahier des charges des lotissements, « le créancier, en application de l'article 1143 du Code civil, et en droit de réclamer la réparation nature en cas de résolution des obligations contractuelles, sauf en cas d'impossibilité », ce qui suffit à justifier la condamnation du défendeur, sous astreinte, à démolir les constructions irrégulières. (...) »

A la suite de Mme M-E Roujou de Boubée et de Jacques Ghestin, une partie de la doctrine ⁵² considère que la finalité de la responsabilité civile n'est pas seulement la réparation des conséquences passées mais également « *de mettre un terme aux actes contraires au droit, ce qui consiste à prévenir ou à faire cesser la situation illicite* ».

Les professeurs M. Poumarède et C. Bloch distinguent la réparation en nature et la cessation de l'illicite, tout en rattachant les deux au domaine de la responsabilité civile :

« La Règle d'or de la responsabilité civile n'est pas tant la réparation du préjudice passé ou du préjudice futur virtuel mais, plus fondamentalement, de mettre un terme aux actes contraires au droit, ce qui consiste à prévenir ou à faire cesser la situation illicite . La demande en cessation de l'illicite ne tend donc pas, à proprement parler, à une réparation puisque la mesure n'opère pas sur la matière du dommage ou des préjudices ; elle agit sur leur cause, ce qui rend les questions différentes (d'où pas d'autorité de chose jugée de l'une sur l'autre). Elle tend à la sauvegarde, pour l'avenir, du droit ou de l'intérêt violé en supprimant l'état de fait dont la perpétuation conduirait de nouveau à un préjudice. Plus exactement, « en prenant pour cible le fait illicite plutôt que ses effets, cette sanction ne fait pas que prévenir la réalisation d'un dommage. Elle met le fait éventuellement dommageable en conformité avec la règle de droit dont il s'écarte [et joue ainsi] une fonction de rétablissement de la licéité qui est étrangère à la réparation du dommage » [est citée la thèse de C. Bloch, « La cessation de l'illicite »] . Elle accompagnera, le plus souvent, une condamnation à dommages et intérêts : c'est bien parce qu'elles n'ont pas le même objet que ces mesures peuvent coexister » ⁵³.

S'agissant de l'office du juge, ils en tirent conséquence suivante : « *Au stade des effets, alors que la réparation en nature est toujours facultative et laissée à l'appréciation des juges, la suppression de l'état de chose illicite devrait être obligatoire pour le juge lorsqu'elle lui est demandée et que ses conditions sont réunies. D'une part, la victime peut exiger la cessation de l'illicite du défendeur. D'autre part, elle ne peut refuser l'offre du défendeur de mettre fin à la situation illicite, en préférant recevoir une indemnité. Nul ne peut être contraint de demeurer dans l'illicite. C'est du reste une règle générale de notre droit, qui explique aussi que l'action en nullité d'une convention illicite ou immorale soit toujours recevable, quelle que soit la personnalité du demandeur (...). La réparation apparaît alors comme subsidiaire par rapport à la cessation du fait générateur : elle n'a de sens que si cette dernière laisse subsister le préjudice réalisé.* » ⁵⁴

Mme G. Viney considérerait pour sa part que la cessation du trouble contribue à la réparation de la victime. L'ordre de cessation de ce trouble est un moyen d'agir sur le préjudice qui est susceptible d'en résulter et dont on cherche à endiguer l'extension. Par son aptitude à appréhender l'avenir et à le modifier, la mesure de cessation contribue toujours à renforcer la fonction réparatrice de la responsabilité civile. Lorsque le trouble trouve son origine dans un fait illicite, elle revêt en outre une fonction particulière car elle contribue alors à rétablir un état de choses conformes à la légalité ⁵⁵. Elle en déduisait toutefois les mêmes conséquences s'agissant de l'office du juge :

« Mais le fait que la cessation de l'illicite assume une fonction corrective ou de rétablissement pose surtout la question essentielle de la marge de liberté dont dispose le juge lorsqu'il est saisi d'une demande tendant au prononcé de cette mesure. En effet, puisque l'ordre juridique s'impose à tous et « qu'il n'appartient pas au juge d'apprécier l'opportunité du respect de la loi », il semble que les parties soient en mesure de lui opposer un véritable droit à la cessation de l'illicite se traduisant par l'obligation, lorsqu'il constate qu'un trouble provient d'un fait illicite, et que sa cessation lui est demandée, de prononcer cette mesure de préférence à toute autre, en particulier à une indemnisation pécuniaire. Cette solution paraît découler du principe, difficilement contestable, selon lequel nul n'est tenu de demeurer dans l'illégalité. » [56](#)

F. Chenot est dans le même sens, relevant également le caractère d'ordre public des règles d'urbanisme [57](#) :

« L'analyse est séduisante [le recours à la notion d'obligation propter rem] , mais elle dépasse, assurément, le sens que l'on donne ordinairement à la notion d'obligation réelle. Aussi serait-il moins artificiel de considérer que la violation de la règle d'urbanisme est une faute qui relève exclusivement de l'article 1382 du Code civil, ce qui n'interdit nullement, au regard de l'objet même des règles d'urbanisme et du caractère d'ordre public qui s'y attache, d'assurer leur respect d'une manière rigoureuse. Parler d'obligation propter rem n'a qu'un sens acceptable ici : assurer la

transmission de l'obligation de démolir aux ayants cause à titre particulier du constructeur. Il est en revanche inutile et peu juridique de parler d'obligation réelle pour justifier l'obligation de remise en état. C'est en effet dans le caractère d'ordre public de la règle d'urbanisme et dans la nécessité de faire cesser la situation illicite qu'il faut chercher l'explication de l'obligation de démolir. » .

Dans cette logique, lui imposant de faire cesser la situation illicite dommageable, la marge d'appréciation du juge, si elle doit être reconnue, est indifférente à l'importance du préjudice en résultant pour le tiers. La démolition de la construction ne peut être écartée qu'au profit d'une autre mesure la faisant cesser.

Dans un contexte de rareté des décisions statuant sur la question du caractère imposé de la mesure de démolition, la justification de la mesure de démolition résultant de la nécessité de mettre un terme à la situation illicite dommageable, à l'exception d'une décision non publiée [58](#), n'a pas été consacrée .

Par ailleurs, la démolition imposée sans égard, d'une part, pour l'importance concrète du préjudice du demandeur, d'autre part, pour l'existence éventuelle autres mesures propres à le faire cesser, n'est pas sans être de nature à alimenter des contestations reposant sur ses conséquences disproportionnées, étant observé que celui qui a construit conformément à un permis de construire pourrait être considéré, par comparaison, *mutatis mutandis*, avec le débiteur visé par l'article 1221 du code civil, comme un constructeur de bonne foi . Si le contrôle de la disproportion coût-avantages de la mesure de réparation n'est pas de droit positif en matière de responsabilité extracontractuelle, et si notre chambre a refusé de l'introduire par anticipation [59](#), les projets actuels de réforme de la responsabilité civile le prévoient d'une manière ou d'une autre en cette matière, s'agissant du moins de la réparation en nature du préjudice mais aussi de l'action en cessation du trouble illicite [60](#).

En tout état de cause, dans cette dernière hypothèse, la question du fondement textuel de cette mesure de réparation mérite sans doute d'être posée. En effet, comme l'avait été celui tiré de l'article 1143 ancien du code civil , l'application des dispositions de l'article 1222 du code civil , présentées comme le reprenant en substance [61](#), peut être discutée. Ce texte est propre à l'exécution forcée en nature d'une obligation contractuelle et ne

concerne pas la réparation d'un préjudice résultant de la violation d'une obligation extracontractuelle.

. L'arrêt

La cour d'appel a constaté que la construction en litige, réalisée en exécution d'un permis de construire annulé par une décision définitive d'une juridiction administrative, était située dans une zone protégée au sens du i) du 1° de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme. Elle a relevé que « le permis de construire accordé par arrêté du 5 mars 2008 du maire de [Localité 1] a été annulé pour non-respect de l'article UD 10 du plan d'occupation des sols de la commune de [Localité 1] lequel prévoit que « la hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3 m au faîtage » alors que la pergola des époux [O] comporte outre des panneaux latéraux, une toiture terrasse imposante destinée à accueillir des panneaux solaires latéraux de 5,85 mètres au-dessus du sol naturel, soit une hauteur excédant celle des trois mètres autorisée pour les annexes. ».

Au terme de son analyse des différents préjudices allégués, la cour d'appel a retenu 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 présentée par les époux [P] ne [pouvait] qu'être rejetée ».

Pour ce faire, s'agissant de l'existence d'un préjudice de vue elle a retenu notamment :

« Il ressort de l'ensemble de ces documents ainsi que des procès-verbaux de constat et des photographies nombreuses qui sont versées aux débats que :

Il existe un dénivelé entre le haut et le bas des deux propriétés et avant les travaux litigieux la propriété [O] disposait d'une plateforme en restanque permettant de stationner un véhicule et une remorque et située en moyenne 3m au-dessus du niveau au-devant de la maison principale des [P] si bien qu'il existait déjà une vue directe depuis la propriété [O] tant depuis la terrasse de la maison principale que depuis la plate-forme sur la propriété [P], de sorte que des vues préexistaient bien, étant précisé cependant que la façade Ouest de la maison [P] n'est dotée d'aucune ouverture.

La propriété située à l'Est de celle des époux [P] bénéficie également d'une vue sur la propriété des époux [P],

L'aménagement du rez-de-chaussée de la construction litigieuse n'a aucune vue sur le terrain [P] et seule l'édification de la partie supérieure c'est-à-dire de l'abri voiture peut être à l'origine d'une aggravation des vues existantes,

Si la construction de l'abri voiture a entraîné une aggravation des vues existantes celle-ci au regard de l'ensemble des documents est limitée à une augmentation de l'angle de vue le long

de la terrasse de la villa [P] de l'ordre d'un mètre au niveau du coin Sud Est de la terrasse de la villa [P] et ne concerne qu'une faible partie du jardin et la fenêtre de toit

type velux de l'ancienne citerne transformée en cuisine par les époux [P] sans que l'on

puisse en distinguer l'intérieur (en raison de l'horizontalité de la fenêtre de toit et de l'épaisseur du toit),

L'étude réalisée en septembre 2023 par le cabinet Géotech ne peut sérieusement remettre en cause ces éléments dans la mesure où il apparaît que si cette étude fait effectivement ressortir comme le soutiennent les époux [P] une aggravation très importante des vues par l'édification de l'abri voiture il apparaît à la lecture de cette étude et à l'analyse des différents plans de coupe que le géomètre expert a raisonné pour déterminer l'angle de vue avant la construction litigieuse en prenant en considération l'existence avant travaux d'une haie végétale implantée sur la propriété [O] et qui de par sa hauteur (environ 2 mètres) masquait une partie de la vue existante sur la propriété [P], alors que cette haie propriété des époux [O] pouvant être taillée ou abattue par ces derniers selon leur bon vouloir elle ne peut valablement être prise en compte pour analyser l'angle de vue depuis la propriété [O] sur la propriété [P] avant travaux et donc pour caractériser une aggravation très importante des vues après travaux.

La cour ajoute que la vue limitée depuis l'abri voiture sur la propriété [P] se fait depuis un lieu de passage où l'on vient stationner ou récupérer un véhicule soit de façon temporaire et alors que depuis la terrasse de l'habitation principale des époux [O] il existe déjà une vue plongeante sur le fonds [P]. » .

Dans la première branche de leur premier moyen , M. et Mme [P] reprochent à l'arrêt de violer les articles L. 480-13 du code de l'urbanisme et 1382, devenu 1240, du code civil. La cour d'appel a rejeté leur demande de démolition, motif pris de l'absence de préjudice, après avoir constaté que la construction de l'abri voiture avait entraîné une aggravation des vues, ce dont il se déduisait l'existence d'un préjudice personnel en lien de causalité avec la violation de la règle d'urbanisme méconnue.

Dans la deuxième branche de leur premier moyen , ils reprochent à la cour d'appel d'avoir violé les mêmes textes en ayant exigé que soit rapportée la preuve d'un préjudice d'une certaine ampleur alors que tout préjudice personnel en lien de causalité directe avec la violation de la règle d'urbanisme méconnue, quelle que soit son ampleur, est de nature à justifier la condamnation à démolir .

M. et Mme [R] répliquent en substance que l'appréciation de l'existence d'un préjudice relève du pouvoir souverain des juges du fond et, qu'à le supposer établi, ce préjudice ne peut ensuite entraîner la démolition de la construction que s'il présente une certaine gravité. Un préjudice de peu d'importance, quand bien même serait-il la conséquence d'une construction édifiée en violation d'une règle d'urbanisme, ne peut à lui seul suffire à entraîner la démolition d'une construction en son entier. Au-delà des dispositions légales propres à l'urbanisme, l'évolution récente du droit positif, notamment les articles 1221, dont la Cour de cassation a déjà fait une application anticipée de l'article 1221 du code civil dans un litige antérieur à son entrée en vigueur (ils citent [3e Civ., 13 juillet 2022, pourvoi n° 21-16.407](#) , publié .) et 1222 du code civil , en témoignerait . Ils soutiennent que l'arrêt [3e Civ., 4 avril 2024, pourvoi n° 22-21.132, publié](#) n'est pas de nature à remettre en cause l'exigence d'un préjudice d'une certaine gravité pour ordonner la démolition (Ils citent notamment : [3e Civ., 24 septembre 2003, pourvoi n° 02-12.533](#) ; [3e Civ., 30 septembre 1998, pourvoi n° 96-19.771, Bulletin civil 1998, III, n° 185](#) ; [3e Civ., 23 septembre 2014, pourvoi n° 13-16.947](#) ; [3e Civ., 4 novembre 2014, pourvoi n° 13-19.122](#)).

5.2 - Sur la première branche du deuxième moyen (rejet de la demande de démolition au titre du préjudice de perte d'ensoleillement)

Il est renvoyé, pour la problématique, au point 5.1.

Au terme de son analyse des différents préjudices allégués, la cour d'appel a retenu 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 présentée par les époux [P] ne [pouvait] qu'être rejetée ».

Pour ce faire, s'agissant de l'existence d'un préjudice de perte d'ensoleillement, elle a retenu :

« Sur la perte d'ensoleillement et de luminosité le rapport de M. [U] mentionne en page 35 effectivement une « diminution de la luminosité et de l'ensoleillement de la propriété [P] au couchant avec cette bâtisse litigieuse massive », sans plus de précision et d'explication pouvant mener à cette affirmation.

Le rapport de Mme [Q] ne se livre à aucune investigation sur ce préjudice se limitant à reprendre sur ce point le rapport de Mme [A] [F] (mandatée par les époux [O]).

Or il ressort de ce rapport que la construction litigieuse n'a aucun impact en termes

d'ensoleillement et de luminosité sur la façade Sud et la façade Ouest de la maison principale et que seule la construction annexe de 11 m² de la propriété [P] est impactée par la construction litigieuse entre le mois de mars et le mois de novembre pour une durée n'excédant pas sur cette période 2 h 30 par jour si bien que le préjudice qui en résulte n'est pas suffisamment significatif. »

Dans la première branche de leur deuxième moyen, M. et Mme [P] reprochent à la cour d'appel d'avoir violé les articles L. 480-13 du code de l'urbanisme et 1382, devenu 1240, du code civil en ajoutant une condition à la loi tenant à ce que soit rapportée la preuve d'un préjudice d'une certaine ampleur pour ordonner la démolition de la construction.

Il s'agit du même grief que celui développé dans la deuxième branche de leur premier moyen. Il est renvoyé aux développements précédents la concernant.

Les mérites du pourvoi seront appréciés en l'état de ces éléments.

¹ D'abord soumise à cette limitation, l'action en démolition du préfet prévue par l'article L 600-6 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 480-13, ne l'est plus depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018.

² [Tribunal des Conflits, du 16 mai 1994, 09-42.911, Publié au bulletin](#) - Le tribunal des conflits retient que les dispositions de l'article L. 480-13 étaient dès lors applicables à la situation d'un mur de clôture édifié en vertu d'une autorisation de travaux délivrée par le maire.

³ [3e Civ., 1 octobre 2020, pourvoi n° 19-14.479](#) ;

⁴ [3e Civ., 6 mai 2014, pourvoi n° 13-11.508](#) ; [3e Civ., 5 novembre 2020, pourvoi n° 19-10.101](#) ;

⁵ [3e Civ., 2 octobre 1996, pourvoi n° 92-13.724, publié](#) ; [3e Civ., 12 avril 2018, pourvoi n° 17-16.645](#)

⁶ [3e Civ., 7 avril 2016, pourvoi n° 15-14.845](#) ;

⁷ Le Conseil constitutionnel a lui-même réservé la possibilité de demander la démolition d'une construction, même située hors l'une de zones protégées visées par la loi du 6 août 2015, lorsqu'elle a été édifiée conformément à un permis de construire en violation d'une

règle de droit privé.

⁸[3e Civ., 20 décembre 1989, pourvoi n° 88-19.438, publié](#) ; [3e Civ., 15 décembre 1993, pourvoi n° 91-19.624](#) ; [3e Civ., 4 juin 1997, pourvoi n° 95-18.042, publié](#) ; [3e Civ., 6 octobre 1998, pourvoi n° 97-10.108](#) ; [3e Civ., 18 décembre 2001, pourvoi n° 00-12.636](#) ; [3e Civ., 3 avril 2002, pourvoi n° 00-21.156](#) ; [3e Civ., 26 octobre 2022, pourvoi n° 21-12.232](#)

⁹[3e Civ., 8 décembre 1993, pourvoi n° 92-14.138](#) ; [3e Civ., 23 mai 2002, pourvoi n° 00-20.861, publié](#)

¹⁰[Civ., 10 mars 1993, pourvoi n° 90-19.405](#) ; [3e Civ., 20 juillet 1994, pourvoi n° 92-21.801, publié](#) ; [3e Civ., 20 octobre 2021, pourvoi n° 19-23.233, 19-26.155, 19-26.156](#)

¹¹[3e Civ., 30 mars 1994, pourvoi n° 91-22.013](#) ; [3e Civ., 8 février 1995, pourvoi n° 92-15.777](#) ; [3e Civ., 19 juin 2013, pourvoi n° 12-12.154, 12-11.791, publié](#) ; [3e Civ., 21 mars 2019, pourvoi n° 18-13.288, publié](#) ; voir également [3e Civ., 11 janvier 2023, pourvoi n° 21-19.778](#)

¹²[3e Civ., 5 février 2014, pourvoi n° 13-10.816](#)

¹³[3e Civ., 17 mars 2004, pourvoi n° 02-15.565](#) ;

¹⁴[3e Civ., 2 mars 1994, pourvoi n° 91-20.183](#)

¹⁵F. Chenot - « *Le juge civil et la violation des servitudes d'urbanisme* », Gaz. Pal. 3 juill. 2001, p. 3 ; W. Dross , « *À quel moment apprécier les conditions gouvernant la démolition d'une construction pour violation d'une servitude d'utilité publique ?* », RTD Civ. 2021 p.454. Pendant longtemps, cette idée a d'ailleurs justifié pour partie l'irrecevabilité de la constitution civile du tiers devant la juridiction pénale en matière d'infraction d'urbanisme : [Crim., 26 février 1964, pourvoi n° 63-91.679, publié](#) ; [Crim., 22 mai 1973, pourvoi n° 72-92.769, publié](#) ; Avec quelques prémisses ([Crim., 22 novembre 1977, pourvoi n° 76-92.606, publié](#)), le revirement complet de cette jurisprudence n'interviendra qu'à partir de 1984 : [Crim., 17 janvier 1984, pourvoi n° 81-92.858, publié](#) et [Crim., 18 décembre 1984, pourvoi n° 84-90.062, publié](#)

¹⁶jurisprudence ancienne et constante : - [3e Civ., 17 mars 1976, pourvoi n° 74-14.570, publié](#) ; [3e Civ., 23 novembre 1982, pourvoi n° 81-14.817, publié](#) ; [3e Civ., 6 novembre 1991, pourvoi n° 89-21.455, publié](#) ; [3e Civ., 29 janvier 1992, pourvoi n° 90-10.113, publié](#) ; [3e Civ., 5 juin 1996, pourvoi n° 94-11.103](#) ; [3e Civ., 11 mai 2000, pourvoi n° 98-18.385, publié](#) ; [3e Civ., 16 juin 2015, pourvoi n° 13-18.600](#) ; [3e Civ., 11 juillet 2019, pourvoi n° 18-18.803](#)

¹⁷[3e Civ., 29 janvier 1992, pourvoi n° 90-10.113, publié](#) ; [3e Civ., 11 mai 2000, pourvoi n° 98-18.385, publié](#) ; [3e Civ., 30 mars 2010, pourvoi n° 08-21.296](#) ; [3e Civ., 22 juin 2017, pourvoi n° 14-27.053](#) ; [3e Civ., 11 juillet 2019, pourvoi n° 18-18.803](#) . La situation est identique s'agissant des actions fondées sur l'article 1382 du code civil : [3e Civ., 2 décembre 1975, pourvoi n° 74-11.915, publié](#)

¹⁸Droit de l'urbanisme et de la construction, ed 2025, LGDJ, §275

¹⁹et pendant un temps encore plus long devant le juge pénal.

²⁰Invoquant la vue masquée par une construction en cours d'édification, le voisin, arguant de la méconnaissance de la servitude *non altius tollendi* qui résultait du règlement d'urbanisme, avait engagé une double action possessoire, en complainte et en dénonciation de nouvel oeuvre, que le juge du fond avait accueilli en ordonnant la suspension immédiate des travaux pour tout ce qui dépassait le deuxième étage, et sursoyant à statuer sur la démolition éventuelle de la partie déjà édifiée jusqu'à la décision du Tribunal administratif qui devait se prononcer sur la validité du permis de construire.

²¹[1re Civ., 1^{er} mars 1965, publié n° 158](#) ;

²²[1re Civ., 6 février 1967, publié n° 48](#) ;

²³[3e Civ., 10 décembre 1969, pourvoi n° , Bull.1969,III, n°817](#) ; [3e Civ., 23 novembre 1976, pourvoi n° 75-11.536, Bull., III, n°422 p321](#)

²⁴[3e Civ., 1 février 1978, pourvoi n° 76-13.467, Bull., n° 70, p. 055](#)

²⁵[3e Civ., 7 juin 1979, pourvoi n° 78-10.427, Bull., III, n° 124](#)

²⁶Voir, par exemple, pour une servitude non altius tollendi : [3e Civ., 4 octobre 1989, pourvoi n° 87-14.837, Bulletin 1989 III N° 183](#)

²⁷[1re Civ., 3 décembre 1962, pourvoi n° , N° 511; 1re Civ., 10 novembre 1965, pourvoi n° , n° 604 ; 3e Civ., 18 janvier 1972, pourvoi n° 70-11.350, publié ; 3e Civ., 18 mars 1974, pourvoi n° 72-13.129, publié ; 3e Civ., 23 mai 1978, pourvoi n° 76-14.968, publié ; 3e Civ., 19 mai 1981, pourvoi n° 79-16.605, publié](#)

²⁸[3e Civ., 23 juin 1971, pourvoi n° 70-10.595, Bull. Civ., III, n° 395, p.280](#)

²⁹M. Walinne, RDP 1966, p. 145 ; R. Savatier, « Propriété immobilière et contraintes d'urbanisme ; la condamnation à démolir », D. 1974, chr., p. 60 : « Comme il n'y a ici ni droit réel, ni contrat, rien n'y rappelle l'application des articles 555 et 1143. ». Voir, plus récemment : F. Chenot - « *Le juge civil et la violation des servitudes d'urbanisme* », Gaz. Pal. 3 juill. 2001, p. 3. Une partie de la doctrine s'est accommodée de cette justification au nom de l'efficacité de la solution propre à assurer le respect des règles d'urbanisme. Commentant une décision de notre chambre, H. Périnet-Marquet indique que « *l a solution offre l'avantage de faire, dans ces hypothèses, de la démolition la sanction normale du droit réel transgressé* » . (La Semaine Juridique Edition Générale n° 44, 29 Octobre 1997, I 4060) ; Jcl. Responsabilité civile et Assurances, Fasc. 201 §28 : « *Si le juge a ainsi procédé à cette " étrange dénaturation " de l'ancien article 1143 (selon la formule de Savatier, Propriété immobilière et contraintes d'urbanisme la condamnation à démolir : D. 1974, p. 59), c'est manifestement pour assurer pleinement l'effectivité de cette police d'intérêt public que constituent en définitive les règles d'urbanisme.* » - F. Chenot, précitée : « *Si la Cour de cassation applique malgré tout ce texte, c'est qu'elle y voit le seul moyen de justifier la rigueur de la sanction - l'obligation de démolir -, et de priver le juge du fond du pouvoir qu'il tient, en matière délictuelle, de choisir le mode de réparation le plus adéquat.* ». P. Soler-Couteaux, E. Carpentier - Droit de l'urbanisme, 9^{ème} édition, §1258 -

³⁰JCP 1972, II, n°16965.

³¹[1re Civ., 6 février 1967, publié n° 48 , implicite, et surtout 3e Civ., 11 décembre 1970, pourvoi n° 69-11.322, Bull., III, n° 699, p.508 ; 3e Civ., 4 mars 1971, pourvoi n° 69-12.168, Bull., III, n° 163, p.118 ; 3e Civ., 18 juillet 1973, pourvoi n° 72-13.768, Bull., III, n° 494 p.360 ; 3e Civ., 7 mai 1974, pourvoi n° 72-14.242, Bull., III, n° 185, p.138 et 3e Civ., 10 mars 1976, pourvoi n° 75-10.378, Bull., III, n°112, p.88](#)

³²Voir notamment le rapport au nom de la commission des affaires économiques et du plan du Sénat sur le projet de loi, p.93-94 : «*La jurisprudence des tribunaux civils accorde la démolition ou l'indemnisation, même si le permis de construire est devenu juridiquement définitif des qu'une servitude d'urbanisme est méconnue et que cette situation est la cause d'un préjudice direct matériel et certain (Cour de cassation, Chambre civile - Société la Résidence du Parc 11 décembre 1970). Il est certain qu'une telle jurisprudence aboutit à une situation juridique paradoxale. Un acte administratif devenu définitif peut cependant donner lieu à ne décision judiciaire qui, en définitive, en conteste la légalité. Ceci est évidemment contraire au principe de la séparation des autorités judiciaires et administratives. A la limite, si le tiers actionne à la fois l'Etat et le constructeur, comme il en a la possibilité, les décisions des deux ordres de juridiction peuvent être contradictoires.* »

³³Voir rapport, note précédente, p. 95 et compte-rendu des débats devant le sénat du 20 mai 1976, p.1209-1210

³⁴Certaines décisions ont pu viser l'article 1382 du code civil ([3e Civ., 28 mars 2001, pourvoi n° 99-13.781, publié](#)) mais le pourvoi ne posait pas la question du prononcé nécessaire de la démolition .

³⁵Qui n'est que la reprise du texte : « *Attendu que le créancier a le droit de demander que ce qui aurait été fait par contravention à l'engagement du débiteur soit détruit* ».

³⁶[3e Civ., 29 novembre 2011, pourvoi n° 10-27.878](#) ; Un arrêt, [3e Civ., 20 novembre 2012, pourvoi n° 11-19.392](#) , a certes retenu que la cour d'appel « a pu » (et non « a exactement décidé de prononcer ») la démolition de la construction érigée en méconnaissance des règles d'urbanisme. Mais n'étaient discutées que les conditions du prononcé de cette mesure, pas la faculté ou l'obligation pour le juge de prononcer la démolition elle-même.

³⁷[3e Civ., 30 septembre 1998, pourvoi n° 96-19.771, publiée](#) ;

³⁸[3e Civ., 3 avril 2001, pourvoi n° 99-11.570](#) ;

³⁹ [3e Civ., 24 septembre 2003, pourvoi n° 02-12.533](#) ;

⁴⁰ [3e Civ., 18 février 1981, pourvoi n° 79-15.366, publié](#) (démolition d'un étage d'une construction édifiée en violation du règlement d'urbanisme de la commune - cassation de l'arrêt ayant substitué à la démolition une indemnisation par équivalent ; [3e Civ., 22 mai 1997, pourvoi n° 93-20.957, publié](#) (installation de peinture édifiée en violation du POS - cassation de l'arrêt rejetant la demande de suppression) ;

⁴¹ [3e Civ., 4 avril 2024, pourvoi n° 22-21.132, publié](#)

⁴² [3e Civ., 10 janvier 1990, pourvoi n° 88-14.656, publié](#) ; [2e Civ., 18 février 2010, pourvoi n° 09-65.804](#)

⁴³ [2e Civ., 11 octobre 1989, pourvoi n° 88-13.364, Bull., II, n° 177](#)

⁴⁴ Contrats Concurrence Consommation n° 6, Juin 2024, comm. 91

⁴⁵ M. Revert « L'autonomie réaffirmée de l'action pour trouble anormal de voisinage à l'égard de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme », RDI 2021, p.686, qui ne cite aucune décision au soutien de son affirmation ; Voir dans le même sens : A. Caston, M. Poumarède, « L'obligation de démolir l'immeuble », RDI 2020 p.647, visant toutefois la jurisprudence de la chambre criminelle ; voir également, possiblement, W. Dross, article précité, qui indique « *que la violation d'une servitude d'utilité publique est une faute, laquelle peut générer un préjudice dont la réparation adéquate pourra requérir, aux yeux du juge, le prononcé de mesures de remise en état* », n'évoquant en effet, *a priori*, qu'une simple possibilité.

⁴⁶ [Crim., 23 novembre 1994, pourvoi n° 93-81.605](#) ; [Crim., 27 juin 2023, pourvoi n° 22-84.804, publié](#) ; [Crim., 12 novembre 2025, pourvoi n° 25-81.179](#) ;

⁴⁷ Voir depuis [Crim., 5 février 1985, pourvoi n° 84-92.609, publié](#) et en dernier lieu : [Crim., 27 juin 2023, pourvoi n° 22-84.804, publié](#)

⁴⁸ [Crim., 3 novembre 2010, pourvoi n° 10-80.752, publié](#) ; voir aussi [Crim., 9 septembre 2014, pourvoi n° 13-83.400](#) et [Crim., 1 septembre 2015, pourvoi n° 14-84.353, publié](#)

⁴⁹ Droit pénal n° 11, Novembre 2015, comm. 144.

⁵⁰ Voir, notamment, le commentaire de l'arrêt précité du 4 avril 2024 par le professeur C. Bloch, par ailleurs critique de la justification tirée du principe de réparation intégrale justifiant cette décision à La Semaine Juridique, ED. Gen. n° 47, 25 novembre 2024, doctr. 1401, et les sources citées.

⁵¹ [3e Civ., 7 juin 1979, pourvoi n° 78-10.427, Bull., III, n° 124](#)

⁵² Voir les références citées par G. Viney, « Cessation de l'illicite et responsabilité civile », Mélanges en l'honneur du professeur Gilles Goubeaux, Dalloz et LGDJ, p.547 et suivantes ; P. le Tourneau, Dalloz action Droit de la responsabilité et des contrats, § 2311.21, 22 et 26 ; voir également Jcl. Responsabilité civile et Assurances, Fasc. 201 §26 et suivants

⁵³ P. le Tourneau, Dalloz action Droit de la responsabilité et des contrats, § 2311.21 ; dans le même sens : G. Roujou de Boubée (RDI 2015 p.533) qui, commentant [l'arrêt n° 14-84.353 de la chambre criminelle du 1^{er} septembre 2015](#), écrit que « *lorsqu'elles sont demandées par la partie civile, la nature et la fonction de ces mesures ne changent pas et elles ne deviennent pas, à proprement parler, des mesures de réparation ; elles ne compensent pas la production d'un dommage mais sont seulement destinées à faire cesser ce dommage pour l'avenir. L'on ne saurait donc leur appliquer le principe de la réparation intégrale.*

⁵⁴ Dalloz action Droit de la responsabilité et des contrats, § 2311. 26 - Voir, également le commentaire de l'arrêt précité du 4 avril 2024 par le professeur C. Bloch., ainsi que, dans le même sens, commentant le même arrêt, S. Borghetti, La Semaine Juridique Edition Générale n° 21, 27 mai 2024, act. 653

⁵⁵ Dans le même sens: Bénabent A., Droit des obligations, sept. 2025, LGDJ, §.706

⁵⁶ G. Viney, op.cit ;

⁵⁷ « *Le juge civil et la violation des servitudes d'urbanisme* », précité.

⁵⁸ [3e Civ., 3 avril 2001, pourvoi n° 99-11.570](#)

⁵⁹ [3e Civ., 4 avril 2024, pourvoi n° 22-21.132](#) , précité

⁶⁰ Projet de réforme du droit de la responsabilité civile du 13 mars 2017 et proposition de loi de réforme de la responsabilité civile (déposée au Sénat le 29 juillet 2020) Article 1261, 2 : « *[La réparation en nature] ne peut non plus être ordonnée en cas d'impossibilité ou de disproportion manifeste entre son coût pour le responsable et son intérêt pour la victime.* » ; Voir également l'article 1266, propre à la cessation de l'illicite, qui prévoit qu' « *en matière extracontractuelle, indépendamment de la réparation du préjudice éventuellement subi, le juge peut prescrire les mesures raisonnables propres à prévenir le dommage ou faire cesser le trouble illicite auquel est exposé le demandeur* » . - A noter l'article 1303-7 de la proposition de loi réformant le régime de la responsabilité civile et à améliorer l'indemnisation des victimes, n° 1829, déposée le mardi 16 septembre 2025 , qui distingue, en matière extracontractuelle, réparation du préjudice subi, sans évocation particulière de la réparation en nature, et « *mesures propres à prévenir le dommage ou faire cesser le trouble illicite ou excédant les inconvénients normaux de voisinage auquel est exposé le demandeur* », tout en indiquant que le juge ne pourra prescrire également que des « *mesures raisonnables* ».

⁶¹ Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations