CIV.3 CF

COUR DE CASSATION

Audience publique du **7 avril 2010**

Rejet

M. LACABARATS, président

Arrêt n° 479 F-D

Pourvoi n° A 09-10.271

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ M. Guy Broustine,

2°/ Mme Mireille Philibert, épouse Broustine,

tous deux domiciliés 122 Montée des Bergers, 06210 Mandelieu-la-Napoule,

contre l'arrêt rendu le 22 septembre 2008 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (4e chambre B), dans le litige les opposant :

1°/ à M. Vincent Ducray,

2°/ à Mme Annerose Leben, épouse Ducray,

tous deux domiciliés 158 Montée des Bergers, 06210 Mandelieu-la-Napoule,

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 9 mars 2010, où étaient présents : M. Lacabarats, président, Mme Proust, conseiller référendaire rapporteur, M. Philippot, conseiller, M. Badie, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Proust, conseiller référendaire, les observations de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat des époux Broustine, de Me Spinosi, avocat des époux Ducray, les conclusions de M. Badie, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que le cahier des charges du lotissement approuvé par arrêté préfectoral interdisait toute opération tendant à modifier la nature des cultures existantes devant se traduire par une dénudation du sol sauf dérogation expresse du préfet et prévoyait que tout propriétaire désirant entreprendre une coupe d'arbre devait obtenir une autorisation préfectorale préalable, et que le chapitre 7, article UG13 du plan d'occupation des sols de la commune indiquait que dans la zone litigieuse, les plantations existantes devaient être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, la cour d'appel, qui a, à bon droit, retenu que ces réglementations faisaient obstacle aux dispositions supplétives des articles 671 et suivants du code civil quant à la sanction applicable en cas de non-respect des hauteurs et distances, a, sans dénaturation, légalement justifié sa décision de rejeter la demande d'extraction des haies de cyprès, mimosas et lauriers, quoique situées à moins de 0,50 mètre de la limite séparative des propriétés ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux Broustine aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux Broustine à payer aux époux Ducray la somme de 2 500 euros ; rejette la demande des époux Broustine ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils pour les époux Broustine

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les époux Broustine de l'ensemble de leurs demandes ;

AUX MOTIFS QUE pour critiquer le jugement déféré ayant rejeté leur demande de suppression des végétaux implantés en méconnaissance des prescriptions de l'article 671 du Code Civil, les appelants font valoir que l'interprétation du premier juge des dispositions du cahier des charges du lotissement concernant les fonds en cause et des prescriptions du plan d'occupation des sols de la commune de Mandelieu est erronée et qu'en l'absence de règles dérogatoires le droit commun des articles 671 et 672 du Code Civil doit s'appliquer ; que la critique des appelants se heurte cependant, comme l'a relevé la décision entreprise, aux énonciations du cahier des charges du lotissement concernant les deux fonds en cause et aux prescriptions du P.O.S. de la commune de Mandelieu ; que l'article VIII du cahier des charges du lotissement subordonne, en effet, au titre des "mesures conservatoires de la végétation arbustive et cultures existantes (au sens cadastral du mot) et devant se traduire par une dénudation du sol" à une autorisation préfectorale préalable tandis que le P.O.S. impose le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations équivalentes ; que c'est donc sans dénaturer les éléments de la cause que le premier juge a retenu que les règles propres au lotissement considéré faisaient obstacle à la sanction de l'arrachage des végétaux sollicitée par les appelants ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE, aux termes de l'article 671 du Code Civil, il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations ; que selon l'article 672 du même Code, si l'arbre ou l'arbuste est implanté à moins de cinquante centimètres de la frontière des propriétés, il doit être arraché à la demande du voisin, alors que s'il est planté à une distance comprise entre cinquante centimètres et deux mètres, il doit être réduit et maintenu à une hauteur ne dépassant pas deux mètres, le voisin ne pouvant, en un tel cas, en exiger l'extraction ; que le texte de l'article 671 ne possède cependant qu'un caractère supplétif en l'absence de l'existence d'un règlement particulier ou d'usages applicables au cas d'espèce ; que le cahier des charges de l'association syndicale du

lotissement « Domaine Princesse Zita », établi selon arrêté du 18 septembre 1934 et approuvé par l'arrêté préfectoral du 7 décembre 1956, interdit toute opération tendant à modifier la nature des cultures existantes au sens cadastral du mot et devant se traduire par une dénudation du sol, sauf dérogation expresse du Préfet ; qu'il prévoit également que tout propriétaire désirant entreprendre une coupe d'arbres quelle que soit la surface, quelle que soit l'essence ou quel que soit le nombre d'arbres à abattre, est tenu d'obtenir préalablement une autorisation préfectorale définissant la consistance de la coupe à accorder ; que plus tard, le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Mandelieu-La-Napoule, en date du 14 novembre 1994, a établi en son chapitre 7 - article UG 13 - qu'en zone UG telle qu'en l'espèce, les plantations existantes devaient être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ; que bien qu'aucun de ces deux documents ne contienne de règles particulières applicables à la distance et à la hauteur des végétaux complantés et qu'aucun usage local ne soit rapporté, force est de constater que : - à titre général, les plantations existantes doivent être conservées et, à titre spécial au lotissement, qu'aucun abattage d'arbre ne saurait être autorisé sans décision préfectorale à l'initiative du propriétaire concerné, - et que cette réglementation particulière forme obstacle aux dispositions supplétives des articles 671 et suivants du code civil et notamment à la sanction applicable en cas de non respect des hauteurs et distances lorsque les plantations sont situées à une distance inférieure à 0,50 cm de la limite séparative des fonds ; qu'ainsi, s'agissant tant de la haie de cyprès, qui n'apparaît nullement mitoyenne - en dépit du parfait accord des propriétaires précédents quant à sa taille de part et d'autre - puisque celle-ci a été plantée à droite du muret de parpaings et non sur la limite séparative de propriété, que des autres essences litigieuses composées, selon constat du 23 novembre 2005, d'un mimosa couché empiétant de plus de deux mètres à l'intérieur de la propriété des demandeurs, d'un cyprès de plus de cinq mètres de hauteur et d'une haie de lauriers d'une hauteur supérieure à deux mètres, tous situés à moins de 0,50 m de la limite des fonds, les réglementations précitées interdisent toute extraction ; que sans qu'il y ait lieu d'examiner le moyen subsidiaire de défense tiré des exceptions prévues à l'application de l'article 672 du code civil, la demande de suppression pure et simple des arbres litigieux présentée par les époux Broustine, se heurtant aux dispositions tant du cahier des charges du lotissement que du Plan d'Occupation des Sols de la zone considérée relatives à la conservation du patrimoine végétal, ne peut qu'être rejetée ;

1) ALORS QU'à défaut de règlements particuliers ou d'usages constants et reconnus prescrivant d'autres règles de distance, il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations ;

qu'en l'espèce, les juges du fond ont constaté que ni le plan d'occupation des sols de la commune de Mandelieu-La-Napoule ni le cahier des charges du lotissement concernant les fonds en cause « ne [contenaient] de règle particulière applicable à la distance et à la hauteur des végétaux complantés et qu'aucun usage local [n'était] rapporté » ; qu'en refusant cependant d'ordonner la suppression des végétaux litigieux dont elle avait constaté qu'ils étaient implantés à moins de cinquante centimètres de la limite séparative et qu'ils dépassaient la hauteur de deux mètres, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses propres constatations au regard de l'article 671 du code civil ;

2) ALORS QUE le propriétaire voisin a le droit d'exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article 671 du code civil ; que le plan d'occupation des sols qui a une nature réglementaire et qui est édicté sous réserve du droit des tiers, ne peut déroger à cette sanction légale ; qu'en décidant que les dispositions du plan d'occupation des sols de la commune de Mandelieu-La-Napoule imposant le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations équivalentes faisaient obstacle à la sanction de l'arrachage des végétaux sollicitée par les époux Broustine, la cour d'appel a violé l'article 672 du code civil ;

3) ALORS QUE le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis et dont les termes sont clairs et précis ; que le cahier des charges du lotissement concernant les fonds en cause, ayant valeur contractuelle entre les colotis, stipulait en son article VIII que « toute opération tendant à modifier la nature des cultures existantes (au sens cadastral du mot) et devant se traduire par une dénudation du sol, [devrait] donner lieu à demande et à autorisation préalable, accordée par les soins du préfet » ; qu'en considérant que cette stipulation qui visait expressément les « olivaies » et autres « cultures florales ou maraîchères », faisait obstacle à la demande d'arrachage de la haie végétale litigieuse, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil.