



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Légifrance**

Le service public de la diffusion du droit



## **Cour de cassation, criminelle, Chambre criminelle, 13 novembre 2013, 12-84.430, Publié au bulletin**

**Cour de cassation - Chambre criminelle**

N° de pourvoi : 12-84.430  
ECLI:FR:CCASS:2013:CR04929  
Publié au bulletin  
Solution : Cassation partielle

**Audience publique du mercredi 13  
novembre 2013**

Décision attaquée : Cour d'appel de  
Montpellier, du 07 juin 2012

Président

M. Louvel

Avocat général

M. Salvat

Rapporteur

Mme Vannier

Avocat(s)

SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, SCP  
Capron

### Texte intégral

#### **RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

- M. Claude X...,
- Mme Monique Y..., épouse X..., parties civiles,

contre l'arrêt de la cour d'appel de MONTPELLIER, chambre correctionnelle, en date du 7 juin 2012, qui, sur renvoi après cassation (Crim., 1er juin 2010, n° 09-84. 879), dans la procédure suivie contre M. Jean-Pierre Z... du chef d'infraction au code de l'urbanisme, a prononcé sur les intérêts civils ;

La COUR, statuant après débats en l'audience publique du 1er octobre 2013 où étaient présents dans la formation prévue à l'article 567-1-1 du code de procédure pénale : M. Louvel président, Mme Vannier conseiller rapporteur, M. Arnould, conseiller de la chambre ;

Greffier de chambre : Mme Zita ;

Sur le rapport de Mme le conseiller VANNIER, les observations de la société civile professionnelle CAPRON, de la société civile professionnelle NICOLA ŷ, DE LANOUELLE et HANNOTIN, avocats en la Cour, et les conclusions de M. l'avocat général SALVAT ;

Vu les mémoires produits en demande et en défense ;

Sur le moyen unique de cassation, pris de la violation de l'article premier du Protocole additionnel à la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, des articles L. 421-1 et L. 480-4 du code de l'urbanisme, de l'article 1382 du code civil et des articles 2, 3, 591 et 593 du code de procédure pénale ;

" en ce que l'arrêt attaqué a rejeté l'intégralité des demandes formulées par M. et Mme Claude X... et a mis hors de cause la société George V Côte d'Azur ;

" aux motifs que, par jugement du tribunal correctionnel de Draguignan en date du 20 juin 2008, M. Z... a été définitivement déclaré coupable des faits de construction en méconnaissance des obligations imposées par un permis de construire de sorte que les époux X... sont recevables en leur constitution de partie civile ; que c'est à tort que le tribunal avait déclaré les époux X... irrecevables en leur constitution de partie civile ; que le jugement sera en conséquence réformé de ce chef ; qu'il appartient encore à la cour de déterminer si l'action civile de M. et Mme X... est bien fondée et donc de déterminer si la faute commise par M. Z... a directement causé aux demandeurs à l'action civile un préjudice ; que le premier juge avait, avec justesse, explicité :- que les parties civiles ne démontraient pas que leur préjudice constitué par la perte de la vue panoramique sur la mer trouvait sa cause dans l'infraction commise,- que la construction était conforme aux règles de l'urbanisme,- que la résidence secondaire de M. et Mme X... était implantée dans un secteur urbanisé où se trouvaient de nombreuses habitations,- qu'ils ne pouvaient ignorer lors de leur acquisition que d'autres constructions pourraient être ultérieurement édifiées,- et qu'ils ne disposaient d'aucune servitude garantissant leur jouissance de vue ; qu'en effet, la perte partielle de la vue panoramique ne trouve pas sa cause dans l'infraction existante, le non-respect du premier permis de construire par M. Z..., mais dans la construction elle-même qui était au demeurant conforme aux règles de l'urbanisme puisqu'un permis modificatif a été accordé ultérieurement ; que, par ailleurs, si les époux X... considèrent subir un préjudice du fait de l'édification d'un garage d'une taille très moyenne, ils ne pouvaient ignorer que de telles constructions surviendraient dans un secteur urbanisé et de plus en plus prisé par les acquéreurs de résidence secondaire. Mais cet élément n'a aucun lien avec l'infraction ; qu'en l'absence de démonstration par les époux X... de l'existence d'un préjudice en lien direct avec l'infraction, leurs demandes en dommages-intérêts doivent être rejetées, sans qu'il ne soit nécessaire de statuer sur l'éventuelle irrecevabilité de l'action à l'encontre de la société Georges V Côte d'Azur qui ne peut qu'être mise hors de cause ; que le jugement sera donc réformé en ce qu'il avait déclaré les époux X... irrecevables en leur constitution de partie civile puisque l'action est recevable mais mal fondée et les demandes de M. et Mme X... seront rejetées dans leur intégralité ;

" 1°) alors que, les articles 2 et 3 du code de procédure pénale, applicables aux infractions aux règles d'urbanisme, permettent à toute personne qui invoque un préjudice personnel trouvant directement sa source dans de telles infractions d'en obtenir réparation ; qu'il en résulte que toute personne est en droit d'obtenir la réparation du préjudice personnel qui lui a été directement causé par une infraction d'exécution de travaux en méconnaissance des prescriptions du permis de construire, et, donc, par la construction ou par la partie de construction issues de tels travaux ; qu'en énonçant, par conséquent, pour rejeter l'intégralité des demandes formulées par M. et Mme X... et mettre hors de cause la société Georges V Côte d'Azur, que les préjudices invoqués par M. et Mme X... tenant à la perte de la vue panoramique, depuis leur appartement, sur la mer, ne trouvaient pas leur cause dans l'infraction de travaux en méconnaissance des prescriptions du permis de construire qui lui avait été délivré dont M. Z... a été définitivement déclaré coupable, mais dans la construction elle-même, quand M. et Mme X... étaient en droit d'obtenir la réparation de leurs préjudices personnels tenant à la perte de la vue panoramique, depuis leur appartement, sur la mer, qui avaient été directement causés par la partie de la construction issue des travaux exécutés par M. Z... en méconnaissance des prescriptions du permis de construire qui lui a été délivré, la cour d'appel a violé les dispositions et stipulations susvisées ;

" 2°) alors que, lorsqu'une construction a été édifiée sans autorisation, la délivrance ultérieure d'une autorisation régulière ne fait pas disparaître l'infraction consommée, ni, partant, le droit de la partie civile d'obtenir la réparation du préjudice dont elle a personnellement souffert et qui a été directement causé par cette infraction ; qu'en énonçant, dès lors, pour rejeter l'intégralité des demandes formulées par M. et Mme X... et mettre hors de cause la société Georges V Côte d'Azur, que la construction édifiée par M. Z... était conforme, du fait de la délivrance à M. Z..., postérieurement à la commission des faits de travaux en méconnaissance des prescriptions du permis de construire qui lui avait été délivré dont M. Z... a été définitivement déclaré coupable, d'un permis de construire modificatif, quand la délivrance d'un tel permis modificatif n'avait pu faire disparaître l'infraction d'exécution de travaux en méconnaissance des prescriptions du permis de construire reprochée à M. Z..., ni, partant, le droit de M. et Mme X... d'obtenir la réparation du préjudice dont ils avaient personnellement souffert et qui avait été directement causé par cette infraction, la cour d'appel a violé les dispositions et stipulations susvisées ;

" 3°) alors que, les articles 2 et 3 du code de procédure pénale, applicables aux infractions aux règles d'urbanisme, permettent à toute personne qui invoque un préjudice personnel trouvant directement sa source dans de telles infractions d'en obtenir réparation ; qu'il en résulte que toute personne est en droit d'obtenir la réparation du préjudice personnel qui lui a été directement causé par une infraction d'exécution de travaux en méconnaissance des prescriptions du permis de construire, et, donc, par la construction ou par la partie de

construction issues de tels travaux, peu important que ce préjudice était susceptible de survenir pour des raisons autres que la commission de cette infraction ; qu'en énonçant, en conséquence, pour rejeter l'intégralité des demandes formulées par M. et Mme X... et mettre hors de cause la société Georges V Côte d'Azur, que la résidence secondaire de M. et Mme X... était implantée dans un secteur urbanisé où se trouvaient de nombreuses habitations et qui était de plus en plus prisé par les acquéreurs de résidence secondaire, que M. et Mme X... ne pouvaient ignorer, lors de l'acquisition de leur appartement, que d'autres constructions seraient ultérieurement édifiées et que M. et Mme X... ne disposaient d'aucune servitude leur garantissant la jouissance de la vue sur la mer, quand elle relevait que la perte partielle de vue panoramique subie par M. et Mme X... trouvait sa cause dans la construction édifiée par M. Z... en méconnaissance des prescriptions du permis de construire qui lui avait été délivré, la cour d'appel s'est prononcée par des motifs inopérants et a violé les dispositions et stipulations susvisées ;

" 4°) alors que, seul un fait fautif de la victime d'un dommage est de nature à exonérer son auteur de son obligation de le réparer ; qu'en énonçant, dès lors, pour rejeter l'intégralité des demandes formulées par M. et Mme X... et mettre hors de cause la société Georges V Côte d'Azur, que la résidence secondaire de M. et Mme X... était implantée dans un secteur urbanisé où se trouvaient de nombreuses habitations et qui était de plus en plus prisé par les acquéreurs de résidence secondaire, que M. et Mme X... ne pouvaient ignorer, lors de l'acquisition de leur appartement, que d'autres constructions seraient ultérieurement édifiées et que M. et Mme X... ne disposaient d'aucune servitude leur garantissant la jouissance de la vue sur la mer, quand ces circonstances ne caractérisaient nullement que M. et Mme X... avaient commis une faute qui aurait été à l'origine de leur préjudice, la cour d'appel a violé les dispositions et stipulations susvisées ;

" 5°) alors que, et à titre subsidiaire, aucune disposition de la loi ne permet de réduire, en raison d'une négligence de la victime, le montant des réparations dues à celle-ci par l'auteur d'une infraction intentionnelle contre les biens ; qu'en énonçant, dès lors, pour rejeter l'intégralité des demandes formulées par M. et Mme X... et mettre hors de cause la société Georges V Côte d'Azur, que la résidence secondaire de M. et Mme X... était implantée dans un secteur urbanisé où se trouvaient de nombreuses habitations et qui était de plus en plus prisé par les acquéreurs de résidence secondaire, que M. et Mme X... ne pouvaient ignorer, lors de l'acquisition de leur appartement, que d'autres constructions seraient ultérieurement édifiées et que M. et Mme X... ne disposaient d'aucune servitude leur garantissant la jouissance de la vue sur la mer, quand ces circonstances, à supposer même qu'elles puissent être regardées comme caractérisant la commission d'une faute de la part de M. et Mme X..., ne pouvaient, tout au plus, être considérées que comme caractérisant des négligences de la part de M. et Mme X... et, partant, ne justifiaient pas l'exonération, ne serait-ce que partielle, de M. Z... de son obligation de réparer le préjudice causé par l'infraction qu'il a commise, la cour d'appel a violé les dispositions et stipulations susvisées ;

" 6°) alors que, et à titre infiniment subsidiaire, la faute de la victime, si elle ne constitue pas la cause unique du dommage, ne peut totalement exonérer l'auteur du dommage de son obligation de le réparer et ne peut justifier qu'un partage de responsabilité ; qu'en énonçant, dès lors, pour rejeter l'intégralité des demandes formulées par M. et Mme X... et mettre hors de cause la société Georges V Côte d'Azur, que la résidence secondaire de M. et Mme X... était implantée dans un secteur urbanisé où se trouvaient de nombreuses habitations et qui était de plus en plus prisé par les acquéreurs de résidence secondaire, que M. et Mme X... ne pouvaient ignorer, lors de l'acquisition de leur appartement, que d'autres constructions seraient ultérieurement édifiées et que M. et Mme X... ne disposaient d'aucune servitude leur garantissant la jouissance de la vue sur la mer, quand ces circonstances, à supposer même qu'elles puissent être regardées comme caractérisant la commission d'une faute de la part de M. et Mme X..., ne pouvaient justifier l'exonération totale de M. Z... de son obligation de réparer le préjudice causé par l'infraction qu'il a commise, la cour d'appel a violé les dispositions et stipulations susvisées " ;

Vu les articles 2 et 3 du code de procédure pénale, ensemble l'article 1382 du code civil ;

Attendu que, selon ces textes, il appartient aux juridictions du fond de réparer, dans les limites des conclusions des parties, le préjudice dont elles reconnaissent le principe ;

Attendu qu'il résulte de l'arrêt attaqué et des pièces de procédure que les époux X... ont porté plainte avec constitution de partie civile auprès du juge d'instruction en exposant qu'ils avaient fait l'acquisition, à La Croix-Valmer (Var), d'un appartement avec vue sur la mer et qu'après leur achat, la construction irrégulière d'une villa les avait privés de cette vue ; que M. Jean-Pierre Z..., responsable de l'exécution des travaux litigieux, renvoyé devant le tribunal correctionnel pour avoir méconnu les prescriptions du permis de construire en augmentant la surface du garage de la villa, a été déclaré coupable de ces faits et dispensé de peine, l'infraction ayant été réparée par l'obtention d'un permis modificatif ; que, statuant sur l'action civile, les premiers juges ont déclaré la constitution de partie civile des époux X... irrecevable ;

Attendu que, statuant sur le seul appel des parties civiles, l'arrêt attaqué déclare recevable leur constitution, puis, pour les débouter de toutes leurs demandes, retient que la perte partielle de vue trouve sa cause, non dans l'infraction, mais dans la construction, conforme aux règles de l'urbanisme pour avoir obtenu un permis modificatif ultérieur ; qu'ils ajoutent que les époux X..., qui ne pouvaient ignorer que de telles constructions étaient susceptibles d'être édifiées dans ce secteur urbanisé et prisé, ne démontrent pas l'existence d'un préjudice en lien direct avec l'infraction ;

Mais attendu qu'en prononçant ainsi, alors que M. Z... avait été définitivement condamné pour avoir édifié la construction litigieuse, la cour d'appel, qui était tenue de rechercher l'étendue du préjudice subi entre la date de la constatation de la construction irrégulièrement entreprise et celle de sa régularisation, n'a pas donné de base légale à sa décision ;

D'où il suit que la cassation est encourue ;

Par ces motifs :

CASSE et ANNULE l'arrêt susvisé de la cour d'appel de Montpellier, en date du 7 juin 2012, en ses seules dispositions ayant débouté les époux X... de leurs demandes, toutes autres dispositions étant expressément maintenues ;

Et pour qu'il soit à nouveau statué, conformément à la loi, dans les limites de la cassation ainsi prononcée,

RENVOIE la cause et les parties devant la cour d'appel de Toulouse, à ce désignée par délibération spéciale prise en chambre du conseil ;

DIT n'y avoir lieu à application de l'article 618-1 du code de procédure pénale ;

ORDONNE l'impression du présent arrêt, sa transcription sur les registres du greffe de la cour d'appel de Montpellier et sa mention en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement annulé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre criminelle, et prononcé par le président le treize novembre deux mille treize ;

En foi de quoi le présent arrêt a été signé par le président, le rapporteur et le greffier de chambre ;

ECLI:FR:CCASS:2013:CR04929

## Analyse

Publication : Bulletin criminel 2013, n° 224

∨ **Titrages et résumés**

∨ **Précédents jurisprudentiels**

∨ **Textes appliqués**