

Précisions quant à l'application de l'article 678 du Code civil

Victor Poux

ATER à l'Université Jean Moulin Lyon 3

Dans un arrêt en date du 16 octobre 2018, les juges de la cour d'appel de Lyon eurent à traiter d'une affaire relative aux servitudes de vues et plus spécifiquement à l'application de l'article 678 du Code civil relatif aux distances légales à respecter en cas de nouvelles ouvertures. Selon cet article : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions ».

En 2015, une société acquiert par acte authentique deux parcelles mitoyennes, cadastrées n° 316 et n° 315, cette dernière étant cédée, le même jour, à une autre société. Dans le premier acte authentique, il était stipulé qu'une servitude de vue et une servitude d'usage de jardin étaient établies au profit de la parcelle n° 316. En réalisant des travaux de réhabilitation d'un immeuble situé sur cette même parcelle, la société propriétaire a également procédé à l'ouverture de deux fenêtres situées sur la façade qui constituait la limite entre les deux parcelles.

La société propriétaire de la parcelle n° 315, percevant ces ouvertures comme une gêne notable, fit assigner la société propriétaire de la parcelle n° 316 afin de faire supprimer les vues nouvellement créées. Gain de cause fut obtenu puisque le tribunal de grande instance de Lyon condamna la société défenderesse à faire obstruer les deux fenêtres. Le notaire ayant réalisé les différents actes authentiques étant partie au procès, il interjeta appel de la décision. À ce titre, il argue que la création de vues directes est contraire aux dispositions du Code civil et que, selon les différents actes, la servitude de vue entraîne le maintien des ouvertures existantes et l'impossibilité d'y apporter des modifications.

La société ayant procédé aux ouvertures se fonde quant à elle sur le fait qu'elle respecte la distance minimum prévue à l'article 678 du Code civil et que la présence d'une servitude de passage faisant obstacle à toutes constructions est, toujours selon le même article, une exception à l'exigence d'une distance minimale d'ouverture. À l'inverse, la société propriétaire de la parcelle n° 315 se fonde sur le fait que les ouvertures constituent des vues directes, et que l'application de l'exception de l'article 678 du Code civil ne trouverait ici à s'appliquer en raison de l'absence de servitude de passage.

Bacaly n° 12 - octobre 2018-février 2019

Dans cette affaire, les juges lyonnais ont donc été amenés à traiter de l'application de l'article 678 du Code civil au cas d'espèce. Pour ce faire, l'argumentaire va se calquer sur la rédaction de l'article 678 du Code civil afin d'en vérifier les conditions et exceptions. Dans un premier temps, la cour d'appel de Lyon va constater que la distance présente est ici supérieure à celle imposée par l'article, à savoir dix-neuf décimètres. Dans un second temps, les juges vont préciser que le droit d'usage de jardin ne saurait être qualifié de servitude de passage puisqu'il permet également le stationnement durable. Cependant, le droit étant à titre réel et perpétuel, la conséquence directe en est le caractère inconstructible de la partie de terrain grevé et donc, en définitive, l'application de l'exception présente dans l'article 678 *in fine* du Code civil. Le premier jugement est donc réformé et la société espérant l'obstruction des ouvertures se voit déboutée de ses demandes.

Les juges ont dû rechercher si la distance minimale prévue à l'article 678 du Code civil est ici bien respectée. Pour ce faire, ils sont tenus de respecter la méthode imposée par l'article 680 du Code civil. Celui-ci dispose que la mesure doit être établie à partir du parement extérieur de l'ouverture et jusqu'à la limite du fonds voisin. La technique fut complétée par la jurisprudence de la Cour de cassation dans le cadre où un espace d'usage commun aux deux propriétaires viendrait séparer les deux fonds. Dès lors, la limite devra être calculée jusqu'à l'endroit où l'espace n'est plus commun (Cass. civ. 3^e, 14 janv. 2004, n° 02-18564). Les juges lyonnais font une application rigoureuse du principe en démontrant que la partie du jardin affectée au droit d'usage est d'une largeur de deux mètres et cinquante centimètres, soit supérieure à la limite posée par l'article 678 du Code civil.

Les juges ont également recherché la potentielle application de l'exception prévue à l'article 678 *in fine*. L'interprétation faite du texte est ici intéressante. En effet, le texte évoque l'exception au principe général en disposant ainsi : « à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions ». À la lecture du texte, il semble que les critères soient cumulatifs ; il faudrait ainsi une servitude de passage, et que celle-ci fasse obstacle à l'édification de constructions. Or, les juges précisent ici que le droit d'usage réel et perpétuel ne pourrait être qualifié de servitude de passage puisque le droit en cause permet, en plus du passage, un stationnement durable. C'est dire que l'affectation exacte de l'assiette du droit réel est indifférente (usage ou passage), pourvu qu'elle interdise les constructions.

La décision apparaît comme parfaitement logique d'un point de vue pratique. En effet, cette exception provient du fait que le droit de passage engendre, de manière automatique, une vue de son titulaire sur le fonds voisin. Dès lors, la construction de fenêtre ne changerait en rien la situation initiale. C'est pour cela que la possibilité d'édification de constructions est un obstacle majeur à cette exception, les constructions pouvant alors se trouver trop proches des

ouvertures. En définitive, s'il est possible de voir de la part des juges une lecture extensive de l'article 678 du Code civil, il s'agit plutôt d'une juste application de l'esprit de la règle du Code civil.

Arrêt commenté :
CA Lyon, 16 octobre 2018, n° 16/09007