

Document 1 de 1

**Cour d'appel
Nancy
Chambre civile 1**

29 Juin 2015

N° 1519 /2015, 14/01346

Madame Sarah REBAI

Madame Sylviane VINCENT

Classement :Inédit

Contentieux Judiciaire

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE NANCY

première chambre civile

ARRÊT N° 1519 /2015 DU 29 JUIN 2015

Numéro d'inscription au répertoire général : 14/01346

Décision déferée à la Cour : Déclaration d'appel en date du 30 Avril 2014 d'un jugement du Tribunal de Grande Instance de NANCY, R.G.n° 13/00296, en date du 25 avril 2014,

APPELANTE :

Madame Sarah REBAI

née le 20 Août 1962 à ORAN (ALGERIE), demeurant [...],

Représentée par la SCP CABINET LEBON & ASSOCIES, avocat au barreau de NANCY,

INTIMÉE :

Madame Sylviane VINCENT

née le 29 Mai 1966 à NANCY (54000), demeurant [...],

Représentée par Maître Gérard VIVIER, avocat au barreau de NANCY, plaidant par

Maître Gérard VIVIER, avocat au barreau de NANCY,

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 26 Mai 2015, en audience publique devant la Cour composée de :

Madame Patricia RICHET, Présidente de Chambre,

Monsieur Yannick FERRON, Conseiller, entendu en son rapport,

Monsieur Claude CRETON, Conseiller,

qui en ont délibéré ;

Greffier, lors des débats : Madame DEANA ;

A l'issue des débats, le Président a annoncé que l'arrêt serait rendu par mise à disposition au greffe le 29 Juin 2015 , en application de l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

ARRÊT : contradictoire, rendu par mise à disposition publique au greffe le 29 Juin 2015, par Madame DEANA, Greffier, conformément à l'article 450 alinéa 2 du Code de Procédure Civile ;

signé par Madame Patricia RICHET, Présidente, et par Madame DEANA , greffier ;

Copie exécutoire délivrée le à

Copie délivrée le à

FAITS ET PROCÉDURE :

Mme Sylviane Vincent est propriétaire d'un terrain situé [...], sur lequel est implanté sa maison d'habitation.

Mme Sarah Belkheir, épouse Rebai, est propriétaire de la parcelle voisine, située au numéro 77 de la même rue, sur laquelle est implanté un pavillon mitoyen de la maison de Mme Vincent.

En vertu d'un permis de construire qui lui a été délivré le 14 mai 2010, Mme Rebai a fait construire, en 2011, à l'arrière de son pavillon, une deuxième construction en limite de propriété.

Au motif que son propre fonds était affecté, à raison de ces travaux, de désordres, et qu'il subissait des troubles anormaux de voisinage caractérisés par une perte importante d'ensoleillement, Mme Vincent a saisi le juge des référés du tribunal de grande instance de Nancy qui, par ordonnance du 15 novembre 2011, a désigné M. Christian Pollisse en qualité d'expert judiciaire.

Après que celui-ci eut déposé son rapport, le 10 août 2012, Mme Vincent a fait assigner au fond Mme Rebai devant le tribunal de grande instance de Nancy pour la voir condamner sous astreinte à démolir la construction litigieuse, à tout le moins la partie en étage de celle-ci, et à lui payer des dommages-intérêts pour trouble de voisinage jusqu'à effective démolition. Subsidiativement, elle a sollicité le paiement d'une indemnité de dépréciation.

Par jugement contradictoire du 25 avril 2014, la juridiction ainsi saisie a ordonné à Mme Rebai de procéder à la suppression du bâtiment litigieux sous astreinte de 200 euro par mois de retard une fois passé un délai de six mois à compter de la notification de sa décision, et l'a condamnée à payer à Mme Vincent la somme de 4.000 euro à titre de dommages-intérêts en réparation des troubles subis et à subir jusqu'à la démolition effective.

Le tribunal a encore rejeté la demande de dommages-intérêts pour procédure abusive formée à l'encontre de Mme Vincent, dit que celle-ci supporterait la charge de ses propres dépens incluant les dépens de la procédure de référé, les frais d'expertise et des procès-verbaux d'huissier des 6 octobre 2011 et 14 mars 2013, et dit qu'ils seraient recouvrés conformément aux dispositions relatives à l'aide juridictionnelle. Il a enfin rejeté les demandes formées sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par déclaration reçue au greffe de la cour, le 30 avril 2014, Mme Rebai a relevé appel de ce jugement ; dans ses conclusions du 28 octobre 2014, elle demande à la cour de l'infirmier, de débouter Mme Vincent de toutes ses prétentions et de la condamner au paiement d'une somme de 4.500 euro à titre d'indemnité de procédure. Subsidiativement, elle sollicite la mise en oeuvre d'une contre-expertise, et plus subsidiativement, de rejeter la demande de démolition et de fixer à la somme de 10.000 euro le montant de l'indemnité de dépréciation réclamée par Mme Vincent. Dans l'hypothèse où il serait fait droit à la demande de démolition, elle sollicite pour s'exécuter un délai de six mois à compter de la notification de l'arrêt à intervenir, et s'oppose au prononcé d'une astreinte qui ne saurait en tout état de cause excéder la somme de 50 euro par mois.

Au soutien de son recours, elle se réclame de la note technique établie par M. Heisser-Vernet, le 17 juillet 2014, qui révèle les lacunes et les imprécisions du rapport d'expertise judiciaire tant en ce qui concerne le respect des règles d'urbanisme applicables à la construction que les conditions d'ensoleillement et de luminosité.

Mme Vincent réplique que la construction litigieuse, par sa volumétrie et son implantation, cause à son fonds un trouble anormal de voisinage caractérisé par une importante perte d'ensoleillement, et rappelle que tout permis de construire est accordé sous réserve des droits des tiers.

En conséquence, dans ses dernières écritures du 13 février 2015, elle conclut à la confirmation du jugement et demande que le délai d'exécution des travaux de démolition soit ramené à deux mois. Subsidiativement, elle sollicite la somme de 154.000 euro à titre d'indemnité de dépréciation, ainsi que la condamnation de l'appelante à exécuter les travaux de remise en état préconisés par l'expert au niveau de la ligne séparative des deux fonds. Plus subsidiativement, elle demande que soit ordonnée une consultation confiée à un expert immobilier aux fins d'évaluation de la dépréciation de son fonds, et que lui soit alloué une provision d'un montant de 50.000 euro. Elle réclame enfin une

somme de 4.500 euro sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

L'affaire a été clôturée par ordonnance de mise en état du 12 mai 2015.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

L'article 544 du code civil dispose que 'la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.'

Ce droit est toutefois limité par l'obligation qu'a tout propriétaire de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage excédant les inconvénients normaux du voisinage. La responsabilité pour trouble anormal de voisinage est une responsabilité étrangère à la notion de faute, et il appartient au juge saisi d'une demande en réparation sur ce fondement d'apprécier le caractère normal ou anormal du trouble invoqué.

En l'espèce, Mme Vincent fait valoir qu'en raison de la hauteur de la construction édifiée en limite de propriété par Mme Rebai, propriétaire du fonds voisin, son propre fonds subit une perte importante d'ensoleillement et de luminosité qui constitue un trouble anormal de voisinage.

L'expert judiciaire, M. Christian Pollisse, a constaté que l'ensoleillement dont bénéficiait la propriété de Mme Vincent était fortement diminué depuis l'édification d'un nouveau pavillon sur le fonds voisin ; que cette perte de luminosité importante était perçue dès le début de l'après-midi, principalement en milieu d'après-midi et en fin de journée au soleil couchant ; qu'à partir de 14 heures, le mur pignon de la nouvelle construction portait ombre sur la propriété voisine jusqu'au coucher du soleil, ce phénomène étant accentué au moment du solstice d'hiver. Il a conclu que la dépréciation du fonds de Mme Vincent résultant de la perte d'ensoleillement et de la vue bloquée par un mur pignon à deux niveaux, en limite ouest de la propriété, supprimant ainsi la vue sur le soleil couchant depuis l'habitation, pouvait être estimée de 60 à 70 %. Il a ajouté que le risque de perte d'ensoleillement était prévisible dans la mesure où la réglementation du plan local d'urbanisme (P.L.U.) autorisait la construction en limite séparative, et en recul de trente mètres depuis le domaine public.

Mme Rebai fait valoir que l'implantation du pavillon là où il se trouve était la seule solution pour se conformer aux règles du P.L.U. et que la construction litigieuse est conforme au permis de construire. Elle se réfère sur ce point au rapport technique établi le 17 juillet 2014 par M. Jean-Marie Heisser-Vernet, architecte expert près la cour d'appel de Nancy, selon lequel une autre implantation du volume créé était impossible.

Toutefois, alors que le respect des dispositions légales ou réglementaires n'exclut pas l'existence éventuelle des troubles excédant les inconvénients anormaux du voisinage de sorte que toute construction, même réalisée conformément à un permis de construire et aux règles d'urbanisme, est toujours édifiée sous réserve des droits des tiers, il résulte du rapport d'expertise que la perte importante d'ensoleillement et de luminosité subie par le fonds de Mme Vincent par le fait de la construction du pavillon voisin excède les limites du droit de propriété de Mme Rebai.

Pour remettre en cause les constatations et conclusions de l'expert judiciaire dont elle dénonce le caractère imprécis et les contradictions, l'appelante se réclame encore du rapport technique de M. Heisser-Vernet qui estime qu'une perte d'ensoleillement et de luminosité ne peut être objectivement appréciée que par le recours à des investigations par métrologie graphique avec simulations et modélisation.

A cette objection, la partie adverse apporte une réponse en produisant une étude d'ensoleillement établie par le cabinet de géomètres-experts Suaire-Didier-Arnould, et qui a pour but, à partir d'un relevé topographique en trois dimensions effectué à l'aide d'un tachéomètre électronique muni d'un pointeur laser, d'étudier, sur une période de douze mois, l'ombre portée de la construction réalisée par Mme Rebai sur la propriété de Mme Vincent. Les auteurs de cette étude exposent qu'afin de déterminer les heures d'ensoleillement perdues, ils ont simulé l'ombre portée de la nouvelle extension sur la zone de référence tous les 1er, 5ème, 10ème, 15ème, 20ème, 25ème et 30ème jours, du 1er janvier au 30 décembre. Cette simulation permet de comparer, mois après mois, au regard de l'ensoleillement, la configuration

des lieux avant et après les travaux de construction litigieux.

Les auteurs de l'étude ont conclu de la manière suivante :

'Nous constatons qu'il n'y a pas de perte d'ensoleillement les trois premières semaines du mois de janvier et en décembre. Cela paraît évident puisque le soleil est au plus bas durant cette période. Avec ou sans la nouvelle construction, il n'y a pas d'ensoleillement durant cette période.

Sur le graphique, nous pouvons étudier une courbe relativement régulière.

- Nous constatons une perte moyenne de dix minutes tous les cinq jours de fin janvier à fin juin.

- Fin juin, la perte maximale de 6 heures 50 est atteinte. Cela correspond au solstice d'été.

- La perte diminue ensuite d'une moyenne de dix minutes tous les cinq jours jusqu'à la fin novembre.'

Cette étude technique est de nature à confirmer les constatations de l'expert judiciaire qui a relevé, eu égard à la hauteur de la construction litigieuse, l'importante perte de luminosité et d'ensoleillement dont pâtit le fonds de Mme Vincent, durant la plus grande partie de l'année.

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a considéré que la construction litigieuse était à l'origine d'un trouble anormal de voisinage préjudiciant au fonds appartenant à Mme Vincent, et déclaré Mme Rebai, en sa qualité de propriétaire de l'immeuble à l'origine de ce trouble, responsable de celui-ci.

Eu égard à l'importance du trouble causé au fonds de Mme Vincent et à la dépréciation qui l'affecte, le jugement mérite aussi d'être confirmé en ce qu'il a ordonné la démolition du pavillon érigé par Mme Rebai, et condamné celle-ci au paiement d'une somme de 4.000 euro à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi et à subir jusqu'à ce que la démolition devienne effective.

Par ailleurs, si le tribunal a assorti à bon droit d'une astreinte l'obligation de démolir la construction à l'origine du trouble, il y a lieu toutefois de limiter dans le temps cette astreinte, et d'en fixer les nouvelles modalités dans le dispositif ci-dessous.

Mme Vincent obtenant la satisfaction des ses prétentions, le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté la demande de dommages-intérêts pour procédure abusive formée à son encontre. Il sera en revanche infirmé en ce qu'il l'a déboutée de sa demande d'indemnité de procédure, et il lui sera alloué à ce titre une somme de 1.500 euro. Il sera encore infirmé en ce qu'il l'a condamnée à supporter ses propres dépens, y compris ceux de la procédure de référé, les frais d'expertise judiciaire et les frais des procès-verbaux de constat des 6 octobre 2011 et 14 mars 2013.

PAR CES MOTIFS :

LA COUR, statuant par arrêt contradictoire prononcé par mise à disposition au greffe,

Confirme le jugement déféré en ce qu'il a :

* déclaré Mme Sarah Rebai responsable du trouble anormal de voisinage subi par le fonds appartenant à Mme

Sylviane Vincent du fait de la construction par elle érigée sur son propre fonds ;

* ordonné la démolition de cette construction, et condamné Mme Rebai à payer à Mme Vincent la somme de 4.000 euro à titre de dommages-intérêts en réparation des troubles subis et à subir jusqu'à ce que cette démolition devienne effective ;

* débouté Mme Sarah Rebai de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

L'infirmé pour le surplus et, statuant à nouveau ;

Dit que Mme Sarah Rebai devra faire procéder aux travaux de démolition de la nouvelle construction dans les six mois de la signification de la présente décision, sous astreinte provisoire, passé ce délai, de CINQUANTE EUROS (50 euro) par jour de retard pendant trois mois à l'issue desquels il pourra à nouveau être statué par le juge du premier degré ;

Condamne Mme Sarah Rebai à payer à Mme Sylviane Vincent la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500 euro) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne Mme Sarah Rebai aux entiers dépens.

Le présent arrêt a été signé par Madame RICHET, Présidente de la première chambre civile de la Cour d'Appel de NANCY, et par Madame DEANA, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Signé : C. DEANA.- Signé : P. RICHET.-

Minute en huit pages.

Décision Antérieure

.. Tribunal de grande instance Nancy du 25 avril 2014 n° 13/00296