

R.G : 13/01319

décision du

Tribunal de Grande Instance de SAINT-ETIENNE

Au fond

du 08 janvier 2013

RG : 10/02676

ch n°

P...

C/

B...

L...

A...

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
1ère chambre civile B
ARRET DU 11 Mars 2014

APPELANT :

M. Pascal P...

né le 31 Mars 19XX à SAINT-ETIENNE (LOIRE)

Représenté par Me Charles RICHARD, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE

INTIMES :

M. Gilles B...

né le 06 Août 19XX à Saint-Etienne (LOIRE)

Représenté par Me Karim MRABENT, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE

Mme Florence L... épouse B...

née le 04 Mars 19XX à Saint-Etienne (LOIRE)

Représentée par Me Karim MRABENT, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE

M. Bernard A...

né le 23 Août 19XX à Cheylard (ARDECHE)

Représenté par Me Karim MRABENT, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **18 Septembre 2013**

Date des plaidoiries tenues en audience publique : **10 Février 2014**

Date de mise à disposition : **11 Mars 2014**

Audience tenue par Jean-Jacques BAISET, président et Michel FICAGNA, conseiller, qui ont siégé en rapporteurs sans opposition des avocats dûment avisés et ont rendu compte à la Cour dans leur délibéré,

assistés pendant les débats de Patricia LARIVIERE, greffier

A l'audience, **Michel FICAGNA** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Composition de la Cour lors du délibéré :

- Jean-Jacques BAISET, président
- Marie-Pierre GUIGUE, conseiller
- Michel FICAGNA, conseiller

Arrêt **Contradictoire** rendu **publiquement** par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Jean-Jacques BAISET, président, et par Patricia LARIVIERE, greffier, auquel la minute a

été remise par le magistrat signataire.

* * * *

Par acte du 10 août 2010, M. Gilles B..., Mme Florence L... épouse B... et M. Bernard A... ont assigné M. Pascal P... à jour fixe devant le tribunal de grande instance de Saint-Etienne, aux fins de démolition d'un balcon-terrasse, aux fins de remise en leur état initial des ouvertures créées ou modifiées et aux fins de dommages et intérêts, au motif que le balcon et les ouvertures créées ou modifiées ont aggravé la servitude de vue existante, et qu'en outre le balcon surplombe sur environ 38 cm de profondeur la propriété de M. A....

Par jugement avant dire droit du 3 novembre 2010 le tribunal a ordonné une expertise confiée à M. Bonnaventure.

Après dépôt du rapport les demandeurs ont réitéré leurs prétentions initiales auxquelles M. P... s'est opposé.

Par jugement du 8 janvier 2013, le tribunal de grande instance de Saint-Etienne a :

- ordonné la démolition du balcon empiétant sur la propriété de M. A... et aggravant les servitudes de vue existant tant sur le fonds de M. A... que sur celui de M. et Mme B..., ce, par les soins de M. Pascal P... dans un délai de 8 mois à compter de la présente décision et, passé ce délai, sous astreinte de 30 € par jour de retard,
- dit n'y avoir lieu d'ordonner à M. P... de remettre les ouvertures dans leur état initial,
- débouté M. A... de ses demandes tendant voir ordonner le nettoyage de sa parcelle et le remplacement du grillage,
- débouté M. A... et M. et Mme B... de leurs demandes de dommages-intérêts,
- condamné M. P... à payer à M. A... et à M. et Mme B... la somme de 1 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- ordonné l'exécution provisoire de la présente décision.

Le tribunal a retenu :

- qu'il résulte du rapport d'expertise de M. Bonnaventure que le nez du balcon construit par M. P... empiète de 0,385 m sur la propriété de M. A..., ce alors même qu'il devrait se situer à 1,90 m en retrait de la limite de propriété,
- que l'agrandissement de la fenêtre en largeur n'aggrave pas fondamentalement la servitude de vue, pas plus que la suppression et l'agrandissement de l'allège pour transformation en porte fenêtre par rapport à l'ancienne ouverture,
- que M. A... et M. et Mme B... n'établissent pas subir un préjudice autre que celui qui sera réparé par la démolition du balcon litigieux.

M. P... a relevé appel de ce jugement.

Il demande à la cour de réformer le jugement déféré et statuant à nouveau, de débouter les époux B... et M. A... de leurs demandes, de les condamner solidairement au paiement d'une somme de 4.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens.

Il soutient :

- que le fonds de M. et Mme B... est à une distance de 11 mètres du balcon dont s'agit, ce point étant aisément vérifiable,
- que même si un empiètement très faible pouvait être caractérisé, ce qui n'est pas le cas, sur une hauteur de 7 ou 8 mètres de haut, il est justifié de ce que M.A... a donné son assentiment à la réalisation du projet, ainsi que cela résulte de l'attestation de M. C..., gérant de la SCI venderesse à M. P... qui a été témoin des propos de M. A...,
- que l'expert s'est fourvoyé dans sa computation, pour la bonne et simple raison que sa mesure a été pratiquée à partir de la clôture, et non du pilier du portail, et qu'il n'a pas tenu compte du «fruit» du mur qui est en pisé, donc plus large en bas qu'en haut.

M. et Mme B... et M. A... ont relevé appel incident du jugement.

Ils demandent à la cour :

- de constater que la construction d'un balcon sur la façade du fonds de M. P... constitue un empiètement sur le fonds appartenant à M.A...,
- de constater l'aggravation des servitudes de vue par M.P...,

En conséquence,

- de condamner M. P... à démolir le balcon litigieux afin de cesser d'une part, d'empiéter sur le fonds de M. A... et, d'autre part, d'aggraver la servitude de vue dont souffrent les intimés,
- de condamner M. P... à remettre les ouvertures dans leur état initial, sous astreinte,
- de condamner M. P... à verser aux consorts B... la somme de 3.000 € à titre de dommages intérêts et la même somme à M. Bernard A..., outre celle de 4 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- de condamner M. P... à verser la somme de 4.000 au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir,
- de condamner M. Pascal P... aux entiers dépens qui comprendront les frais du constat de Me MARECAL, huissier de Justice et les frais d'expertise judiciaire, dépens qui seront recouverts par Me MRABENT, avocat sur son affirmation de droit.

Ils soutiennent :

- que les travaux réalisés par M. P... sur sa maison permettent à tous les visiteurs présents dans sa maison d'avoir une vue directe et plongeante sur le jardin, la piscine et surtout les pièces de l'habitation des époux B...,
- que pour M. A... et sa famille, le problème de vue existe aussi, et que par ailleurs, le balcon empiète sur la propriété de celui-ci,
- que M. P... avait la possibilité de faire la démonstration du mauvais emplacement de la clôture, mais il ne l'a pas fait car il sait que la clôture est correctement positionnée et correspond à la

limite de propriété,

- que suite à la modification des ouvertures de sa maison et de la construction d'un balcon, M. P... a usé de ces nouvelles installations ce qui a créé une violation de l'intimité des demandeurs ainsi que leur famille, justifiant la demande de dommages et intérêts.

MOTIFS

Sur la demande de démolition du balcon

Il résulte de l'expertise :

- que M.P... a réalisé un balcon en façade Sud/ouest au deuxième niveau de son immeuble, d'une dimension de 7,50 m X 2,57 m à une hauteur de 6,87 m,

- que ce balcon, dont le nez empiète de 0,385 m au dessus de la limite de propriété A..., viole les dispositions de l'article 552 du code civil aux termes desquelles la propriété du sol, emporte la propriété du dessus et du dessous,

- que ce balcon viole également les dispositions des articles 678 et 680 du code civil qui interdit les balcons sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a 19 décimètres de distance depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

M. P... ne soutient ni ne justifie que M. A... aurait donné son accord à ce que le balcon empiète sur son fonds.

D'autre part, M. P... émet l'hypothèse que la limite séparative des deux fonds ne serait pas celle matérialisée sur le terrain par la cloture et le pilier pris en compte par l'expert, sans produire une pièce au soutien de cette hypothèse.

De surcroît le mesurage réalisé par l'huissier de justice qu'il a lui-même mandaté, mentionne en tenant compte du «fruit du mur», un empiétement de 36,4 cm sur la propriété A....

En conséquence, il convient de confirmer le jugement en ce qu'il a ordonné la démolition complète de ce balcon, qui empiète sur la propriété de M. A... et crée sur le fonds contigu de celui-ci une vue droite à une distance inférieure à 19 décimètres.

En revanche, en ce qui concerne le fonds des époux B..., il convient de constater que celui-ci n'est pas contigu au fonds de M. P... et de surcroît situé à plusieurs mètres du mur de l'immeuble de M. P..., de sorte que ceux-ci sont mal fondés à s'associer à la demande de suppression du balcon au visa des articles 678 et 702 du code civil.

Sur la demande de remise en état des ouvertures

Selon le plan de coupe transversal établi par l'expert en page 18 de son rapport, il apparaît que le mur de l'immeuble de M. P... est situé à 2,18 m de la propriété de M. A....

Les ouvertures pratiquées dans ce mur étant dès lors situées à plus de 19 décimètres de la limite séparative des fonds contigus, les ouvertures sont conformes aux dispositions de l'article 678 du code civil et M. A... est mal fondé à invoquer une « aggravation de servitude de vue », en réalité inexistante en l'espèce.

En ce qui concerne le fonds des époux B..., comme indiqué ci-dessus relativement au balcon, il n'est pas contigu à celui de M. P... et de surcroît situé à plusieurs mètres du mur de l'immeuble

de M. P....

Sur la demande de dommages et intérêts

Compte tenu du milieu urbain (zone UB) dans lequel se trouvent les habitations respectives de M. A... et de M. P..., de la préexistence de deux fenêtres ouvrant déjà sur la propriété de M. A... et de ce que l'empiétement s'est réalisé par un surplomb à 6,87 m de hauteur sur une largeur de 38 cm, le préjudice invoqué par ce dernier n'est pas justifié.

En ce qui concerne les époux B..., ils ne peuvent invoquer la violation d'une servitude de vue et ne justifient pas d'un trouble de voisinage, qu'ils n'allèguent d'ailleurs pas, au sens de l'article 544 du code civil.

En conséquence le jugement sera également confirmé de ce chef.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

Il convient de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, qui couvriront les frais de constat d'huissier non compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS:

la cour

Reformant partiellement le jugement et statuant de nouveau :

- Faisant droit à la demande de M. Bernard A..., ordonne la démolition totale du balcon, construit par M. Pascal P... sur la façade SUD/OUEST au deuxième niveau de son immeuble situé 15 ter rue de la libération à La Fouillouse, par les soins de M. Pascal P... dans un délai de 8 mois à compter de la présente décision et, passé ce délai, sous astreinte de 30 € par jour de retard,
- Déboute M. A... du surplus de ses demandes,
- Déboute M. et Mme B... de toutes leurs demandes,
- Dit n'y avoir lieu à ordonner la remise en leur état initial des ouvertures créées ou modifiées à l'occasion des travaux entrepris par M. P..., ensuite de sa déclaration de travaux du 26 février 2008,
- Condamne M. Pascal P... à payer à M. Bernard A... la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais irrépétibles engagés par lui en première instance et en cause d'appel,
- Déboute M. Pascal P... de ses demandes,
- Condamne M. Pascal P... aux dépens de première instance et d'appel, distraits au profit de Maître MRABENT, dans les termes de l'article 699 du code de procédure civile, sur son affirmation de droit.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT