

R.G : 14/01548

décision du

Tribunal de Grande Instance de SAINT-ETIENNE

Au fond

du 04 décembre 2013

RG : 13/00111

ch n°1

Sci Y

C/

M

B

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
1ère chambre civile B
ARRÊT DU 17 Novembre 2015

APPELANTE :

Sci Y

INTIMES :

M. M

Mme B épouse M

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **18 Février 2015**

Date des plaidoiries tenues en audience publique : **20 Octobre 2015**

Date de mise à disposition : **17 Novembre 2015**

Audience tenue par Marie-Pierre GUIGUE, conseiller 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 Emanuela MAUREL, 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 BAIZET, 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 BAIZET, président, et par Emanuela MAUREL, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * * *

EXPOSE DE L'AFFAIRE

Aux termes d'un document d'arpentage du 20 septembre 1984, les époux P ont procédé à la division cadastrale d'un tènement immobilier leur appartenant, cadastré F 82, située ... à

Par acte notarié du 5 novembre 1984, les époux P ont vendu la parcelle F310, issue de cette division à la commune de L et sont restés propriétaire du surplus, cadastré F 311.

La commune de L a revendu la parcelle F 310 le 2 mai 1990 à la Sci S, laquelle l'a revendue à la Sci Y par acte notarié du 8 décembre 1994.

Par acte notarié du 2 février 1998, les époux P ont vendu la parcelle F311 qui était restée leur propriété à M. et Mme M.

Cette parcelle bénéficie d'une servitude de passage sur la parcelle F310 appartenant à la Sci Y et d'une servitude d'accès au compteur d'eau commun de l'immeuble, situé sur la propriété de la Sci Y.

Les époux M ont par la suite installé quatre compteurs d'eau à proximité du compteur d'eau général.

En juillet 2012, un locataire de la Sci Y, s'est plaint d'un dégât des eaux dans sa salle de bain suite à des infiltrations provenant du balcon de M. et Mme M situé au-dessus.

Par acte d'huissier du 28 septembre 2012, la Sci Y a fait assigner M. et Mme M devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Saint-Etienne afin de les voir condamner à réaliser sous astreinte divers travaux d'étanchéité de leur balcon.

Par jugement en date du 3 janvier 2013, le juge des référés a ordonné le renvoi de l'affaire devant le juge du fond.

Devant le tribunal de grande instance, la Sci Y a demandé :

- que soit constatée sa propriété sur la construction qui a subi un dégât des eaux,
- la condamnation des époux M à réaliser tous travaux d'étanchéité nécessaires sur leur balcon, à déposer les quatre compteurs d'eau supplémentaires mis en place dans le sous-sol de l'immeuble, à supprimer la grille de ventilation de diamètre 100 mm et les compteurs électriques et de gaz implantés dans sa propriété et à remettre les lieux dans leur état d'origine,
- la condamnation des époux M à lui payer une provision de 5000 € à valoir sur l'indemnisation des préjudices liés à l'infiltration d'eau et aux travaux exécutés illégalement sur son immeuble, outre une somme de 455 € au titre des frais d'électricité.

Les époux M ont conclu au débouté des prétentions adverses et ont sollicité à titre reconventionnel la condamnation de la Sci Y :

- à démolir la construction située sous leur balcon,
- à leur payer 5000 € à titre de dommages-intérêts,
- à réaliser des travaux d'entretien de l'escalier desservant le premier étage de son immeuble sous astreinte de 300 € par jour.

Les époux M ont soutenu que la construction de la Sci Y située sous leur balcon constituait un empiétement.

Par jugement du 4 décembre 2013, le tribunal de grande instance de Saint-Etienne a :

- condamné la Sci Y à détruire la partie de bâtiment lui appartenant, constituant un empiétement situé sous le balcon et la coursive de l'immeuble des époux M et à remettre les lieux en état dans les quatre mois de la signification du présent jugement ,sous astreinte provisoire d'un montant de 100 € par jour de retard pendant quatre mois, délai à l'expiration duquel il pourra à nouveau être fait droit.

- condamné les époux M à retirer les quatre compteurs d'eau posés sur la propriété de la Sci Y afin de n'y laisser qu'un seul compteur, conformément à la servitude conventionnelle, dans les quatre mois de la signification du présent jugement, sous astreinte provisoire d'un montant de 50 € par jour de retard pendant quatre mois, délai à l'expiration duquel il pourra à nouveau être fait droit.

- s'est réservé la possibilité de liquider l'astreinte,

- débouté M du surplus de leurs prétentions,

- débouté la Sci Y du surplus de ses prétentions

- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

- condamné la Sci Y à payer à

M la somme de 2000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

- condamné la Sci Y aux dépens qui seront distraits au profit de Me M, avocat.

La Sci Y a relevé appel de ce jugement.

Elle demande à la cour :

- d'infirmer le jugement entrepris,

Et vu les articles 1382 et suivants du code civil

Vu les articles 1134 et suivants et 2235 du code civil

- de constater qu'elle est propriétaire de l'immeuble objet du sinistre.

- de condamner par conséquent les époux M à réaliser les travaux d'étanchéité nécessaires sous astreinte provisoire de 500 € par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir

- de confirmer le jugement en ce qu'il a ordonné la dépose des compteurs d'eau sous astreinte provisoire de 50 € par jour de retard

- d'infirmer la décision et ordonner la dépose des compteurs d'électricité, de gaz et la grille de ventilation sous astreinte provisoire de 200 € par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir

- de l'infirmer en ce qu'il l'a déboutée de sa demande sur les frais d'électricité,

- de confirmer le jugement en ce qu'il a débouté les époux M de leur demande de travaux d'entretien,

- de condamner les époux M à lui verser une somme de 5 000 € au titre d'indemnisation

liés tant aux infiltrations d'eau qu'aux travaux réalisés illégalement sur son immeuble,

- de condamner les époux M à régler une somme de 4 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile qui pourront être recouverts par Me B, avocat, selon les dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens d'instance.

Elle soutient :

- qu'elle produit en appel un rapport de la société de géomètre expert G en date du 14 février 2014 ainsi qu'un constat d'huissier desquels il ressort que contrairement à ce qu'a jugé le tribunal de grande instance de Saint-Etienne, le bâtiment supérieur, qui fait l'objet du litige, fait bien parti de la parcelle F310 dont elle est propriétaire et qui témoignent d'une servitude d'appui conformément à l'acte de propriété,

- qu'elle dispose d'un juste titre et se comporte comme propriétaire depuis son acquisition en 1994,

- qu'elle a été mise en possession de l'intégralité des lieux qu'elle occupe aujourd'hui s'agissant d'un plateau nu à aménager et qui a été achevé en locaux d'habitation et loués dans cette configuration dès 1995,

- que cette possession n'a jamais été troublée durant plus de 10 ans et l'assiette de sa propriété est dès lors définitivement établie, le cas échéant par prescription acquisitive en vertu de l'article 2265 du code civil dans sa rédaction alors en vigueur,

- que les époux M ont pleinement conscience de la propriété de la Sci Y puisqu'ils se sont engagés à exécuter les travaux d'étanchéité de leur balcon fin 2012 (pièce 8), reconnaissant ainsi leur responsabilité.

- que les époux M ont illégalement implanté quatre compteurs d'eau supplémentaires dans le sous-sol de l'immeuble sans la moindre autorisation,

- que les époux M ont sans la moindre autorisation

percé la façade de son immeuble pour y installer une grille de ventilation de diamètre 100 mm et fixé ses compteurs électriques et gaz,

- qu'aux termes des échanges de correspondances, un partage des frais d'électricité du passage desservant les appartements de M. et Mme M a été convenu entre les parties,

- que les époux M n'ont rien réglé à ce jour,

- qu'elle est bien fondée à solliciter leur condamnation à lui payer la somme de 455 € (910 € / 2) au titre de sa participation à ces frais d'électricité

M. M et Mme B épouse M demandent à la cour :

Vu les articles 544 et 545 du code civil , Vu l'article 2272 du code civil ,

- de confirmer le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Saint-Etienne en ce qu'il a débouté la Sci Y de sa demande de voir réaliser des travaux d'étanchéité, en ce qu'il a ordonné la démolition de l'empiétement et la remise en état des lieux,

- de débouter la Sci Y de sa demande tendant à supprimer les compteurs d'eau,

- de confirmer le jugement en ce qu'il a débouté la Sci Y de sa demande de suppression des compteurs et la grille de ventilation sous astreinte provisoire de 200 € par jour de retard, de sa demande de prise en charge de l'électricité, de sa demande de dommages et intérêts au titre de ses prétendus préjudices,
- d'ordonner la démolition totale de l'annexe aux frais de la Sci Y par application stricte de l'Article 545 du code Civil ainsi que la remise en état des lieux (réalisation du crépi et remise à niveau du sol), sous astreinte de 300 € par jour à compter de la quinzaine suivant la signification de la décision à intervenir, astreinte courant pendant un an,
- de prononcer «l'exécution provisoire du jugement» à intervenir concernant la démolition de l'annexe et la remise en état de leur parcelle,
- de condamner la Sci Y à verser à M. et Mme M la somme de 5 000 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi par ces derniers, outre la somme de 600 € TTC, correspondant à la facture de la société G, géomètres experts,
- d'ordonner la réalisation, aux frais de la Sci Y, de tous travaux d'entretien nécessaires afin d'assurer la pérennité de l'escalier desservant le premier étage de son immeuble, sous astreinte de 300 € par jour à compter de la quinzaine suivant la signification de la décision à intervenir, astreinte pendant un an,
- de condamner la Sci Y à leur verser outre la somme de 2 000 € fixée en première instance celle de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ,
- de la condamner aux entiers dépens de l'instance dont distraction sera faite à la Scp B avocat sur son affirmation de droit.

Ils soutiennent :

- qu'elle n'est pas propriétaire de l'assiette sur laquelle elle a édifié sa construction,
- que la Sci Y ne peut se prévaloir d'une quelconque prescription acquisitive abrégée à dix ans dès lors qu'elle ne dispose d'aucun titre et que sa possession n'était pas de bonne foi,
- que la Sci Y a procédé à la construction d'une annexe sous le balcon de l'immeuble leur appartenant sans autorisation de ces derniers et sans veiller à l'étanchéité de celui-ci,
- que cette construction, qui ne respecte pas les règles de l'art, a été édiflée de telle sorte que l'accès au-dessous du balcon se trouve aujourd'hui complètement obstrué,
- qu'ils ne sont pas responsables des problèmes d'étanchéité et des dommages rencontrés par la Sci Y,
- que la Sci Y est seule responsable de cette situation dans la mesure où elle a réalisé les travaux de construction de son annexe, sans autorisation et sans respecter les règles de l'art, sur une parcelle ne lui appartenant pas,
- que la Sci Y n'a jamais exprimé de contestations quant à la mise en place de plusieurs compteurs d'eau,
- que la grille de ventilation et les compteurs d'électricité et de gaz se trouvent sur leur propriété au regard de l'acte de vente, du plan cadastral de la Commune de L et du plan d'arpentage,

- qu'il était prévu entre les parties qu'ils devaient assurer le règlement de l'électricité relative au passage des caves, pour lequel il dispose d'un compteur individuel, et que la Sci Y devait assurer le règlement de l'électricité du passage des appartements,
- qu'ils ont toujours réglé leurs factures d'électricité,
- qu'il ne leur appartenait pas de prendre en charge l'électricité du passage des appartements,
- que l'acte notarié établi le 5 novembre 1984, fait état d'une servitude de passage sur la cour de l'immeuble situé sur la section F N°310 au profit de l'immeuble situé sur la parcelle section F N°311,
- que la Sci Y est tenue d'assurer la jouissance de cette servitude de passage et donc de s'assurer du bon état des escaliers s'y trouvant.

MOTIFS

Sur l'empiétement

Ainsi que l'a justement relevé le premier juge, il existe une concordance totale entre le document d'arpentage en date du 20 septembre 1984 établi lors de la division de la parcelle F 82 en deux parcelles F310 et F311, le plan cadastral et les surfaces de chaque parcelle reportées dans chaque acte de vente.

L'acte d'acquisition des époux M du 2 février 1998 désigne le bien vendu dans les termes suivants :

« un tènement d'immeubles situé 16, cours M, élevé sur cave de rez-de-chaussée de quatre pièces, une pièce anciennement à usage de commerce, un garage, un premier étage d'un appartement de quatre pièces à usage de grenier et dépôt, combles perdus,(...) le tout édifié sur son terrain cadastré :Section F n° 311 lieu dit cours M 1a 80ca , confinant notamment au Nord : la parcelle n° 310 (commune de L, à l'Est : la rue F, au Sud : le Cours M

à l'Ouest : la parcelle n° 309 , ancien cadastre section F n° 82 (...) division : ce numéro provient de la division du n° 82 de la section F, d'une superficie totale de 3a 70ca dont le surplus restant la propriété de M. et Mme P porte désormais le n° 311 de la même section présentement vendu pour une contenance de 1a80ca . Document d'arpentage n°572 établi le 20 septembre 1984 par M. T, géomètre expert à Saint-Chamond»

A été annexé à l'acte notarié le plan de division faisant clairement apparaître la limite de la propriété acquise dans le prolongement du balcon litigieux.

Le document d'arpentage visé à l'acte fait également très clairement apparaître, par une flèche, que la bande située dans le prolongement du balcon appartient à la parcelle F 311

L'acte d'acquisition de la Sci Y du 28 décembre 1994, désigne le bien acquis dans les termes suivants :

« un tènement d'immeubles sis sur le territoire de la commune de L, comprenant :

- une maison à usage d'habitation élevée sur caves de rez-de-chaussée, premier et deuxième étages avec grenier au-dessus, cour, et au fond de la cour un bâtiment édifié sur caves de rez-de-chaussée à usage de dépôt.

Ce tènement figure au plan cadastral rénové de ladite commune de la manière suivante : section F 310, lieu-dit

Cours M contenance : 1 a 90 ca.(...)»

La Sci Y ne produit pas les actes antérieurs notamment l'acte d'acquisition de ce tènement par la commune de L le 5 novembre 1984 et qui énonce les servitudes et les confins de ce tènement.

En tout état de cause, il résulte de ces deux actes que les limites de propriété sont définies par rapport au plan de division de la parcelle F 82 et au plan parcellaire du cadastre qui ne laisse aucun doute.

La Sci Y ne justifie d'aucun juste titre portant sur la portion revendiquée par elle.

Le rapport fait par la société G , géomètre expert est non contradictoire, n'indique pas que le balcon surplomberait la propriété de la Sci Y et ne peut en tout état de cause contredire les titres.

La Sci Y reconnaît, dans ses écritures, avoir elle-même fait édifier l'annexe litigieuse, donc postérieurement à 1994, date de son acquisition.

En conséquence, elle ne peut justifier d'aucune prescription trentenaire.

Le jugement sera ainsi confirmé en ce qu'il a ordonné la démolition de la construction qui empiète sur la parcelle F311 et en ce qu'il a débouté la Sci Y de ses demandes afférentes à cette annexe.

Sur la demande reconventionnelle en dommages-intérêts des époux M à l'encontre de la Sci Y :

L'empiètement constitue une privation de jouissance de la partie annexée au préjudice des époux M.

Il est également à l'origine des graves troubles du voisinage actuels.

Il sera alloué aux époux M, une somme de 4 000 € à titre de dommages et intérêts.

Sur la demande relative aux compteurs d'électricité, de gaz et à la grille de ventilation

La Sci Y, qui a la charge de la preuve, ne produit aucun plan, ni constat faisant apparaître l'emplacements des compteurs d'électricité, de gaz et la grille de ventilation, alors que les époux M soutiennent que ces équipements sont sur leur propriété.

Les photographies produites sont inexploitable.

En conséquence, le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté la Sci Y de ce chef.

Sur les servitudes

1 - Sur la demande relative aux compteurs d'eau

Aux termes de l'article 702 du code civil, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier.

En l'espèce, l'acte mentionne au titre du rappel des servitudes créées lors de la vente par les époux P à la commune de L que :

"Le compteur d'eau de l'immeuble restant au VENDEUR (fonds "dominant) se trouve dans le sous-sol de la maison comprise dans "le tènement vendu (fonds servant) ;il y sera maintenu, avec tous droits de passage pour

y accéder, jusqu'au jour où une modification du fonds servant serait faite par le propriétaire de ce dernier.»

Cette mention n'autorisait pas le propriétaire du fonds dominant (les époux M) a installer plusieurs autres compteurs.

Il n'est pas établi que la pose de plusieurs autres compteurs à cet endroit était la seule solution pour l'usage du fonds dominant.

En conséquence, le jugement sera confirmé en ce qu'il a jugé que les époux M ont aggravé la servitude dont ils bénéficiaient en méconnaissance du titre la fondant et en ce qu'il a ordonné leur dépose et la remise en état des lieux.

2 - Sur la demande de la Sci Y tendant à la prise en charge des frais d'électricité du passage desservant les appartements de M. et Mme M

La Sci Y ne produit pas les « correspondances» qui auraient été échangées entre les parties à ce sujet et qu'elle invoque à l'appui de sa prétention.

Dans un courrier non daté en réponse à un courrier du 18 juillet 1998, produit par les époux M, ceux-ci ont indiqué « en ce qui concerne la répartition de la note d'électricité et de l'entretien de la porte d'entrée de l'immeuble , il est logique que les frais soient répartis proportionnellement au nombre d'utilisateurs» alors que la Sci Y demandait un partage des frais entre les deux parties .

Le courrier du 19 septembre 2009 (pièce 9) des époux M à la Sci Y fait état d'un désaccord pour la prise en charge des frais d'électricité, ces frais venant se compenser avec les frais d'éclairage des caves .

La demande de la Sci Y fondée sur un prétendu accord des époux M ne peut qu'être rejetée et le jugement sera donc confirmé de ce chef.

3 - Sur les travaux d'entretien de l'escalier desservant le premier étage de l'immeuble des époux M

Les actes mentionnent :

"La partie des escaliers desservant les étages du fonds dominant, et prenant appui sur la cour du fonds servant, sera maintenue, mais pourra être modifiée d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds, aux frais du propriétaire du fonds servant dans le cas où ce dernier déciderait la démolition de son bâtiment et sa reconstruction.»

Il résulte des pièces produites (attestations de M.

) que cet escalier a été démolit sans concertation par la Sci Y et remplacé par un escalier en colimaçon, en béton, entièrement situé sur la cour et desservant les étages de la propriété M.

Aux termes du constat d'huissier produit par les époux M en date du 1er juillet 2013, on peut constater que les marches cet ouvrage en béton sont fendillées, et que le nez d'une marche de cet escalier est délité de manière importante laissant apparaître le ferrailage.

Le propriétaire doit supporter la charge des travaux qui par son fait sont devenus nécessaires à l'exercice de la servitude.

Cette dégradation prématurée de l'escalier est bien le fait de la Sci Y, qui en est le constructeur.

Le mauvais état de cet ouvrage le rend dangereux.

La jouissance normale du passage en est affectée puisque les usagers ne peuvent l'emprunter qu'avec les plus grandes précautions.

Il incombe à la Sci Y de remettre en état cet escalier pour permettre l'usage de la servitude.

Le jugement sera donc réformé de ce chef.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

Il convient de faire une nouvelle application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile couvrant tous les frais non compris dans le dépens.

PAR CES MOTIFS

la cour ,

Confirme le jugement déferé en ce qu'il a :

- condamné la Sci Y à détruire la partie de bâtiment lui appartenant, constituant un empiétement situé sous le balcon et la coursive de l'immeuble des époux M et à remettre les lieux en état ainsi que la remise en état des lieux, dans les quatre mois de la signification du présent arrêt ,sous astreinte provisoire d'un montant de 100 € par jour de retard pendant quatre mois, délai à l'expiration duquel il pourra à nouveau être fait droit.

- condamné les époux M à retirer les quatre compteurs d'eau posés sur la propriété de la Sci Y afin de n'y laisser qu'un seul compteur, conformément à la servitude conventionnelle , dans les quatre mois de la signification du présent arrêt, sous astreinte provisoire d'un montant de 50 € par jour de retard pendant quatre mois, délai à l'expiration duquel il pourra à nouveau être fait droit,

- s'est réservé la possibilité de liquider l'astreinte,

- débouté la Sci Y du surplus de ses prétentions,

- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire,

- condamné la Sci Y à payer à M. et Mme M la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné la Sci Y aux dépens distraits au profit de Me M, avocat,

le réformant en ce qu'il a débouté M et Mme M du surplus de leurs prétentions:

- Condamne la Sci Y à réaliser à ses frais tous travaux d'entretien nécessaires afin d'assurer la pérennité de l'escalier desservant le premier étage de l'immeuble de M. et Mme M, et en particulier à reprendre les nez des marches endommagés, dans les quatre mois de la signification du présent arrêt, sous astreinte provisoire d'un montant de 50 € par jour de retard pendant quatre mois, délai à l'expiration duquel il pourra à nouveau être fait droit,

- Condamne la Sci Y à payer à M. et Mme M la somme de **4 000 €** à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi,

y ajoutant:

- Condamne la Sci Y à payer à M. et Mme M la somme de **2 600 €** supplémentaire au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamne la Sci Y aux entiers dépens d'appel dont distraction sera faite à la Scp B, avocat sur son affirmation de droit.

LE GREFFE LE PRÉSIDENT