

14 octobre 2014  
Cour d'appel de Lyon  
RG n° 13/00528

1ère chambre civile B

Texte de la décision

Entête

R.G : 13/00528

Décision du

Tribunal de Grande Instance de LYON

Au fond

du 10 octobre 2012

RG : 10/06304

ch n°1

[K]

[K]

C/

[X]

[H]

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

1ère chambre civile B

ARRET DU 14 Octobre 2014

APPELANTS :

M. [] [K]

né le [Date naissance 2] 1954 à [Localité 3]

[Adresse 2]

[Localité 2]

Représenté par la SCP BAUFUME - SOURBE, avocat au barreau de LYON, assisté de Me Jean-Pierre MAISONNAS, avocat au barreau de LYON

Mme [O] [K]

née le [Date naissance 4] 1956 à [Localité 5]

[Adresse 2]

[Localité 2]

Représentée par la SCP BAUFUME - SOURBE, avocat au barreau de LYON, assisté de Me Jean-Pierre MAISONNAS, avocat au barreau de LYON

INTIMES :

M. [M] [X]

né le [Date naissance 3] 1960 à [Localité 1]

[Adresse 1]

[Localité 2]

Représenté par la SCP AGUIRAUD NOUVELLET, avocat au barreau de LYON, assisté de la SCP DEYGAS PERRACHON et ASSOCIES avocats au barreau de Lyon

Mme [I] [H] épouse [X]

née le [Date naissance 1] 1968 à [Localité 4]

[Adresse 1]

[Localité 2]

Représenté par la SCP AGUIRAUD NOUVELLET, avocat au barreau de LYON, assisté de la SCP DEYGAS PERRACHON et ASSOCIES avocats au barreau de Lyon

\*\*\*\*\*

Date de clôture de l'instruction : 21 Mai 2014

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 08 Septembre 2014

Date de mise à disposition : 14 Octobre 2014

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

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

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.

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 Emanuela MAUREL, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

## Exposé du litige

\*\*\*\*

Par acte du 29 mars 2010, M. et Mme [J] et [O] [K], propriétaires d'une maison d'habitation à [Adresse 2], ont assigné leurs voisins, M. et Mme [M] et [I] [X], aux fins de les voir condamner :

- à démolir l'entrée actuelle de leur propriété et à la déplacer conformément au permis de construire qui leur a été délivré le 18.03.05,
- à supprimer la caméra installée sur leur garage,
- à déplacer le puits perdu dans la partie haute du terrain,
- à dégager les terres accumulées contre la murette en partie Sud de leur parcelle, servant de séparation avec leur propriété,
- à leur payer la somme de 25.000 € en réparation du préjudice causé au titre des atteintes au droit de propriété et du trouble de voisinage causé, outre intérêts légaux,
- à leur payer également la somme de 3 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Les époux [X] ont conclu au débouté de ces prétentions et ont formé une demande reconventionnelle en dommages et intérêts.

Par jugement du 10 octobre 2012, le tribunal de grande instance de Lyon a

- déclaré irrecevable la demande fondée sur l'article L.480-13 du code de l'urbanisme,
  
- débouté [J] et [O] [K] de leurs demandes à l'encontre de [M] et [I] [X], sur le fondement des articles 1382 et 1383 du code civil,
  
- condamné solidairement les demandeurs à payer aux époux [X] la somme de 2'000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,
  
- rejeté toute autre demande,
  
- condamné les demandeurs aux dépens avec distraction au bénéfice de la société d'avocats Deygas, Perrachon, Ses & associés.

M. et Mme [K] ont relevé appel de ce jugement.

## Moyens

Ils demandent à la cour :

Vu les articles 1382, 1383, 544, 651 et 9 du code civil, et 6 et 9 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme, L 480-13 du code de l'urbanisme

- d'infirmier le jugement déféré en toutes ses dispositions et statuant à nouveau,

- de condamner solidairement M. et Mme [X], sous astreinte de 50 € par jour de retard :

- à, sauf à surseoir sur ce point, démolir l'entrée actuelle de leur propriété et la rétablir conformément au permis de construire du 18 mars 2005,

- à supprimer la caméra installée sur leur garage,

- à déplacer le puits perdu dans la partie haute du terrain,

- à dégager les terres accumulées contre la murette en partie Sud de leur parcelle, servant de séparation avec la propriété [K].

- de condamner les mêmes à leur payer la somme de 50'000'€ en réparation du préjudice causé au titre des atteintes au droit de propriété et du trouble de voisinage causé et de l'atteinte à leur droit à la vie privée et à l'intimité ainsi que celle de 5'000'€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

subsidairement,

- d'ordonner l'ouverture d'une expertise judiciaire confiée à tel homme de l'art avec mission de se rendre sur les lieux, de constater l'existence des désordres allégués, donner son avis sur les mesures de remise en état ainsi que sur les préjudices

- condamner M. et Mme [X] aux dépens, distraits au profit de la société Baufumé Avocat.

Ils soutiennent :

Sur le déplacement de l'entrée :

- que le permis de construire délivré aux époux [X] prévoyait une entrée à l'opposé de leur maison,

- que la demande de régularisation ( permis d'aménager ) des époux [X] est pendante devant la cour d'administrative d'appel,

- que cette entrée irrégulière leur occasionne un préjudice:

\* troubles sonores et gaz d'échappement,

\* difficultés de stationnement interdisant de se garer à l'extérieur,

\* atteinte à la vie privée et à l'intimité même de celle-ci en raison de la présence de la camera braquée sur leur entrée, peu important que cette caméra soit activée ou non,

\* construction d'un mur de deux mètres en bordure de voie publique, de sorte que l'entrée des époux [X] empêche toute vision, par un conducteur de véhicule automobile sortant de leur propriété, sur des enfants marchant sur le trottoir, des rollers, des piétons ou des cyclistes.

sur l'implantation des constructions:

- que l'orientation de la maison a pivoté de 16 degrés vers l'Est par rapport au permis de construire du 18 mars 2005, ce qui a eu pour effet de placer l'intégralité de la maison en limite de constructibilité (à quatre mètres de la limite séparative des deux fonds),

- que pour tenter de limiter les effets de ce rapprochement, les époux [X] ont rehaussé les murs situés en limite de la piscine, qui constituent désormais une véritable barrière visuelle , qui anéantit la perspective depuis leur fonds et ce qui est contraire aux prescriptions à l'article U7 du PLU de [Localité 2] qui impose une distance de 6 mètres pour les constructions autres que d'habitation,

sur la camera de surveillance:

- que la caméra dont le caractère factice allégué n'est pas garanti et n'est en tous cas pas pérenne installée par les époux [X] au niveau de l'entrée est susceptible de filmer leurs entrées et sorties ce qui constitue une atteinte inadmissible au

droit au respect de la vie privée et même à l'intimité de celle-ci,

sur la transformation d'une terrasse en partie habitable :

- que l'aile Est de la maison devait se prolonger par une terrasse couverte d'un simple auvent sur piliers,
- que cette terrasse ayant été fermée par des baies vitrées, et équipée d'une porte et d'une fenêtre à l'étage, elle est devenue une partie habitable et a augmenté ainsi les vis-à-vis compte-tenu de sa situation,

sur le non respect de l'implantation de la piscine :

- que le déplacement de la piscine vers la terrasse s'est accompagné de la création d'un mur rehaussé à 4 mètres, alors que la Pool House initialement prévu sur le plan du permis de construire était d'une hauteur de 3,20m,

sur le non respect de l'emplacement du puits perdu :

- que le puits perdu qui selon le plan masse du permis de construire, devait être implanté au nord a été réalisé en partie sud de la parcelle, le trop-plein débouchant dans le terrain de leur propriété accumulant les eaux et menaçant directement une murette séparative, ce qui est établi par un procès-verbal de constat d'huissier du 15 novembre 2010,

sur les mouvements de terres non autorisés :

- qu'alors que le permis de construire, et notamment la notice paysagère, ne fait état d'aucun mouvement de sol, le terrain, en légère pente Nord-Sud, a fait l'objet en partie basse d'un relèvement de 80 cm à 1 mètre, transformant la murette édifée par M. et Mme [K] en mur de soutènement,

- que cela génère des vues droites sur leur propriété ,

- que ce mouvement de terre accentue en outre la servitude légale d'écoulement des eaux,

- qu'il excède ce qui est permis par le PLU : 1 m pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15% , 1,50m entre 15% et 30%, 2m pour une pente égale ou supérieure à 30%,

sur les préjudices subis:

- qu'ils sont allés au bout de leurs capacités probatoires, en produisant des constats d'huissiers,

- qu'à tout le moins une expertise sera ordonnée, parce que les preuves sont pour beaucoup détenues par les consorts [X] ,

sur le fondement juridique de leurs demandes:

- que leur action est parfaitement fondée sur les dispositions des articles 1382 et 1383 du Code civil, 544, 651 et 9 du code civil et 9 de la CEDH du fait des constructions illicites.

M. et Mme [X] demandent à la cour :

Confirmant le jugement dont appel,

- de débouter purement et simplement M. et Mme [K] de l'ensemble de leurs demandes,

Réformant partiellement le jugement et faisant droit à leur demande reconventionnelle,

- de condamner M. et Mme [K] in solidum à leur payer une somme de 8'500'€ à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,

- de condamner les mêmes à leur payer in solidum une somme de 5'000'€ sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

- de condamner in solidum les époux [K] aux entiers dépens.

Ils soutiennent :

- que les plaignants qui ne démontrent pas l'existence d'un préjudice résultant des irrégularités reprochées ne sont pas fondés à solliciter la démolition de l'immeuble,

- que sur l'action fondée sur le trouble anormal de voisinage, que s'il n'est pas nécessaire de démontrer l'existence d'une faute imputable à celui qui occasionne le trouble, il faut néanmoins rapporter la preuve de l'existence du dommage pour caractériser le trouble de voisinage,

- qu'ils ne démontrent nullement avoir subis des préjudices qui excéderaient les inconvénients normaux du voisinage,

Sur l'accès à la propriété:

- que la modification est intervenue pour des raisons de sécurité,
- que les griefs sont véniels, et par ailleurs, le dommage causé ne peut-être sérieusement démontré,
- que la demande de modification du permis de lotir a autorisé, par un arrêté du 4 mars 2011, à créer un accès supplémentaire au lotissement,

Sur l'implantation des constructions :

- qu'ils ne contestent pas que l'implantation de la construction a été légèrement modifiée,
- qu'en faisant état d'une « gêne certaine », M. et Mme [K] ne démontrent nullement l'existence d'un quelconque préjudice personnel, direct, certain et sérieux,
- que bien au contraire, l'implantation qui a été choisie en définitive est bien moins gênante, puisque si la partie Sud de la construction de la propriété de M. et Mme [X] devait initialement se trouver à la limite de 4 mètres avec la présence d'un pool house, on constate aujourd'hui que la construction est globalement à une distance plus éloignée, et que le pool bouse a disparu pour laisser place à un simple mur,

Sur la caméra:

- qu'il ressort du procès verbal de constat en date du 19 avril 2010 que cette caméra est factice et ne peut porter atteinte à la vie privée ni constituer un trouble anormal de voisinage,

Sur la transformation d'une terrasse en partie habitable :

- que M. et Mme [K] ne sont pas fondés à soutenir que les vis-à-vis seraient accentués par l'occupation de la terrasse toute l'année puisque la partie terrasse de la propriété de M. et Mme [X] se situe à 26,5 mètres de la propriété de M. et Mme [K],

Sur l'implantation de la piscine :

- qu'en déplaçant la piscine vers la terrasse, ils l'ont éloignée de la propriété de M. et Mme [K],

- que si M. et Mme [K] soutiennent que la hauteur du mur a été rehaussée par rapport à ce qui était initialement prévu, ils ne rapportent aucune preuve à l'appui de leurs allégations,

- qu'ils ne démontrent pas, par le biais de cette affirmation générale, l'existence d'un quelconque préjudice,

- que le mur remplace un gros volume de surface construite ( pool house) et ne peut donc pas être constitutif d'une gêne supplémentaire,

- que la construction d'un mur ne relève pas de l'article U7 du PLU dès lors que ce dernier concerne la construction de bâtiments,

- qu'en tout état de cause le mur n'est absolument pas à moins de 6 mètres, et n'occasionne aucun préjudice,

Sur l'emplacement du «'puits perdu'»:

- que la modification de l'emplacement du puits perdu a été dictée par des considérations techniques liées à la pente du terrain,

- que si M. et Mme [K] prétendent que le puits perdu aggraverait le ruissellement d'eau au pied du mur de clôture, ils ne l'établissent pas,

Sur les prétendus mouvements de terre :

- que cette allégation est erronée,

- que seuls des mouvements de terres très légers ont été réalisés mais ne font pas apparaître la création d'un véritable talus comme il est allégué,

sur la demande d'expertise:

- que la cour est en possession d'éléments suffisants pour juger la présente affaire,

sur leurs demandes reconventionnelles:

- qu'ils subissent la vindicte de leurs voisins, qui, en réalité, n'ont jamais accepté de voir finalement urbanisé le tènement jouxtant leur propriété,

- qu'ils sont épiés sans cesse et sont menacés dans le respect de leur vie privée.

## Motivation

### MOTIFS

Sur la demande de démolition de l'entrée

1-Sur le fondement de l'article L480-13 du code de l'urbanisme':

Aux termes de l'article L480-13 du code de l'urbanisme:

«' Lorsqu'une construction a été édiflée conformément à un permis de construire :

a) Le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative. L'action en démolition doit être engagée au plus tard dans le délai de deux ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative ;'»

En l'espèce, l'implantation de l'entrée actuelle aménagée par les époux [X] est conforme à une permis d'aménager modificatif accordé le 4 mars 2011.

La demande en démolition est donc irrecevable en l'état en l'absence d'annulation de ce permis pour excès de pouvoir .

## 2- Sur l'article 544 du code civil (troubles du voisinage)

La présence de l'entrée de la propriété des époux [X] a été déplacée à côté de celle des époux [K] .

La configuration des lieux montre que la gêne en résultant au niveau sonore ou autre ne peut qu'être insignifiante, en raison notamment de l'éloignement de l'habitation des époux [K] par rapport à la voie publique.

La modification de l'implantation de l'accès et la présence d'un mur de clôture de deux mètres dont il n'est pas soutenu qu'il serait contraire à une règle d'urbanisme, n'apparaissent pas, au vu des photographies produites, de nature à créer un danger pour les personnes quittant la propriété [K] en voiture.

Les services municipaux ont d'ailleurs accordé un permis modificatif en ce sens et le tribunal administratif a considéré que le service instructeur avait suffisamment apprécié la situation.

En l'absence de troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage, la demande de démolition n'est pas justifiée sur ce fondement légal.

### Sur la demande de suppression de la camera

Force est de constater qu'il est établi par un constat d'huissier qu'il s'agit d'un leurre non susceptible en l'état de porter atteinte à l'intimité de la vie privée des époux [K], ni de constituer un trouble anormal du voisinage.

### Sur le déplacement du «'puits perdu'»

Les époux [K] ne justifient pas que l'installation de traitement des eaux pluviales de la propriété des époux [X] soit contraire à une quelconque règle d'urbanisme.

Il apparaissait au contraire judicieux d'implanter le puits d'infiltration en partie basse du terrain ( sud) plutôt qu'en partie haute (nord) .

Les photographies ( pièces 10-3) montrant une accumulation de part et d'autre du muret séparatif, n'apporte aucune information sur l'origine de cette eau.

En conséquence, en l'absence de preuve d'une aggravation de la servitude d'écoulement des eaux pluviales du fait du déplacement du puits d'infiltration, la demande n'est pas fondée.

Sur la demande de dégagement des terres accumulées contre la murette en partie Sud

Les parties soutiennent des positions inverses sur l'importance des terrassements effectués.

Les photographies produites ne permettent pas de vérifier la hauteur des terres remblayées par rapport au terrain naturel.

La demande d'expertise formée en cause d'appel à titre subsidiaire sera rejetée, une telle mesure ne devant pas permettre de suppléer la carence des époux [K] dans l'administration de la preuve.

En conséquence, les époux [K] ne rapportent la preuve ni d'une aggravation de la servitude d'écoulement des eaux pluviales, ni d'une vue directe résultant des travaux paysagers effectués par leurs voisins sur leur terrain.

Sur la demande de dommages et intérêts de 50'000'€ en réparation du préjudice causé au titre des atteintes au droit de propriété et du trouble de voisinage causé et de l'atteinte à leur droit à la vie privée et à l'intimité

### 1- sur l'implantation des constructions

Les époux [X] n'ont violé aucune règle d'urbanisme en matière de prospect.

Dès lors, la modification de l'implantation de leur maison ne saurait constituer un préjudice au titre des atteintes au droit de propriété et du trouble de voisinage causé et de l'atteinte à leur droit à la vie privée et à l'intimité .

### 2- sur le rehaussement d'un mur en limite de la piscine

Il n'est pas justifié par les époux [K] que ce mur se trouverait à une distance de moins de 6 mètres de la limite séparative ainsi qu'ils le soutiennent, ni que ce mur serait d'une hauteur de 4 m

Par ailleurs, il n'est pas justifié que la disposition du plan local d'urbanisme visée par les époux [K] soit applicable.

En effet, le mur est dans le prolongement de la construction de la maison des époux [X] et n'apparaît pas soumis à la distance de 6 mètres.

En ce qui concerne la hauteur de ce mur, il convient de constater que les photographies produites par les époux [K] pièces 10-1 ne permettent pas de vérifier que celle-ci serait supérieur à la hauteur du pignon sud-ouest de la maison, prévu sur le plan pour atteindre une hauteur de 3,20.

En tout état de cause, il n'apparaît nullement constituer une barrière visuelle, sa longueur étant réduite, et la hauteur de la maison étant bien supérieure à ce mur.

### 3- sur la transformation d'une terrasse en partie habitable

La fermeture de la terrasse située à environ 26 mètres ne peut raisonnablement présenter une accentuation des vis à vis.

En conséquence, les griefs invoqués ne sont pas de nature à constituer un trouble anormal de voisinage ou une atteinte à l'intimité de la vie privée.

Sur la demande reconventionnelle des époux [X]

Les époux [X] ne justifient pas être victimes de la «vindicta de leurs voisins», alors qu'ils ont eux-mêmes contribué à la genèse des difficultés.

Leurs demande sera rejetée.

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.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS:

la cour,

- Confirme le jugement déferé en toutes ses dispositions,

- Déboute M. et Mme [J] et [O] [K] de l'ensemble de leurs demandes,

Y ajoutant,

- Condamne solidairement M. et Mme [J] et [O] [K] à payer à M. [M] [X] et Mme [I] [H] épouse [X] la somme supplémentaire de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

- Condamne M. et Mme [J] et [O] [K] aux dépens, distraits au profit de la société Aguiraud -Nouvellet, avocat, dans les termes de l'article 699 du code de procédure civile, sur son affirmation de droit.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

## **Décision de la Cour de cassation**

Cour de cassation Troisième chambre civile 17 mars 2016

**[VOIR LA DÉCISION](#)**

## **Les dates clés**

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 17-03-2016](#)
- [Cour d'appel de Lyon 1B 14-10-2014](#)