

6 juin 2007

Cour d'appel de Paris

RG n° 06/06128

Texte de la décision

Grosses délivrées REPUBLIQUE FRANCAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

2ème Chambre - Section A

ARRET DU 06 JUIN 2007

(no , pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 06/06128

APPELANTE

Madame Consuelo X...

...

93320 LES PAVILLONS SOUS BOIS

représenté par la SCP GRAPPOTTE-BENETREAU, avoués à la Cour

assisté de Me David LEVY, avocat au barreau de Bobigny, toque : BOB095

INTIMEE

S.C.I. VH

52, avenue Victor Hugo

93320 LES PAVILLONS SOUS BOIS

représentée par la SCP NARRAT - PEYTAVI, avoués à la Cour

assistée de Me Yves KAYAT, avocat au barreau de Paris, toque : C 760

En application des dispositions des articles 786 et 910 du nouveau Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 30 avril 2007, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame Catherine DESLAUGIERS-WLACHE, chargée d'instruire l'affaire. Rapport a été fait conformément à l'article 31 du décret du 28 décembre 2005 modifiant l'article 785 du nouveau code de procédure civile.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Mme Catherine DESLAUGIERS-WLACHE, président

Mme Charlotte DINTILHAC, conseiller

Mme Dominique REYGNER, conseiller

Greffier, lors des débats : Mme Gisèle COCHET

ARRET :

- contradictoire

- prononcé publiquement par Madame Catherine DESLAUGIERS-WLACHE, président

- signé par Madame Catherine DESLAUGIERS-WLACHE, président et par Mme Gisèle COCHET, greffier présent lors du prononcé.

FAITS ET PROCÉDURE

La SCI VH a acquis le 26 avril 1996 un immeuble de quatre niveaux sur rez de chaussée 52 Avenue Victor Hugo à Pavillons-sous-Bois.

Elle a constaté que l'immeuble contigu au 54 de la même voie appartenant à Mme X..., construction ancienne ^{6 juin 2007} Surelevée, comportait une descente d'eaux pluviales passant en façade sur le mur privatif de son immeuble.

Aux termes d'un rapport du 24 septembre 1999, M. A... expert désigné en référé, a constaté un empiètement partiel au niveau du 4e étage et pour partie du 3e étage de l'immeuble de Mme Rozada.

Par jugement du 20 décembre 2001 le tribunal de grande instance de Bobigny a commis un nouvel expert, M. B...

La cour statue sur l'appel relevé par Mme X... du jugement du 9 février 2006, assorti de l'exécution provisoire, du tribunal de grande instance de Bobigny qui :

- l'a condamnée à procéder aux travaux de nettoyage de la façade de l'immeuble 52 avenue Victor Hugo liés au déplacement de la descente d'eaux pluviales au rez de chaussée et à partir du 3e étage dans un délai de 6 mois de la signification du jugement, puis sous astreinte de 100 € par mois de retard
- a débouté la SCI VH du surplus de ses demandes
- a condamné Mme X... à payer à la SCI VH la somme de 7.000 € de dommages-intérêts et 3.000 € pour frais irrépétibles.

Par dernières conclusions du 26 juillet 2006 Mme X..., appelante, demande de :

- réformer le jugement sauf en ce qu'il a débouté la SCI VH de ses demandes relatives au déplacement de la descente d'eaux pluviales et à la toiture
- constater que les travaux de nettoyage et de reprise de la façade liés au déplacement de la descente d'eaux pluviales ont été spontanément réalisés par elle en juillet et décembre 2003, soit trois ans avant le jugement
- dire n'y avoir lieu, en conséquence à aucune condamnation ni astreinte de ce chef
- infirmer le jugement sur les dommages-intérêts
- débouter la SCI VH du surplus de ses demandes

- condamner la SCI VH à lui payer la somme de 5.000 € pour frais irrépétibles.

Elle soutient qu'elle a fait procéder en juillet 2003 aux travaux de déplacement de sa conduite en rez de chaussée et à hauteur du 4e étage par AP Couverture conformément aux préconisations de l'expert B... ; que si elle n'a pas donné suite à la nouvelle expertise de contrôle ordonnée par le jugement du 15 novembre 2004 elle justifie, par un constat du 5 janvier 2005 de la réalisation de travaux conformes.

Sur la remise en état des lieux après déplacement de l'ouvrage elle l'estime suffisamment justifiée par la facture du 8 décembre 2003 et un nouveau constat du 27 mars 2006.

S'agissant des dommages-intérêts elle fait valoir que le litige, complexe, a nécessité l'intervention de deux experts et un géomètre, qu'elle n'est pas responsable des délais mis par SCI VH pour engager ses procédures, qu'elle a fait faire les travaux sans retard et que la SCI VH n'a subi aucun préjudice.

Par dernières conclusions du 9 mars 2007 la SCI VH demande de :

- confirmer le jugement

- y ajoutant,

- de condamner Mme X... à procéder au déplacement de la descente d'eaux pluviales sur la hauteur du 3e étage, de la gouttière de 6 cm et de la toiture sur toute sa hauteur et toute sa largeur sur une longueur en façade de 6 cm afin de les faire passer sur les limites de la propriété de l'immeuble du 54 sans empiéter sur le mur de l'immeuble du 52 lui appartenant

- de condamner Mme X... au paiement d'une astreinte définitive au 30 avril 2007 liquidée à 800 €

- de condamner Mme X... à effectuer tous les travaux dans les règles de l'art et sous le contrôle de l'architecte de la SCI VH, aux frais de Mme X... et ce sous astreinte de 150 € par jour de retard huit jours après la signification de l'arrêt

- de condamner Mme X... à lui payer la somme de 23.500 € à titre de complément de dommages-intérêts et 6.000 € pour frais irrépétibles.

6 juin 2007

Elle se fonde sur les deux expertises pour revendiquer que l'empiétement intéresse aussi le 3^e étage, et souligne que la gouttière et la toiture débordent sur son fonds ; elle soutient que l'obstruction de Mme X... l'a contrainte de déboursier des sommes importantes et que Mme X... est de mauvaise foi ;

MOTIFS DE LA DÉCISION

Considérant qu'il est constant que l'immeuble du 54 a été construit en premier en 1901 sur 3 étages dont le dernier mansardé, le pignon droit édifié à cheval sur la limite séparative de propriété avec le 52 et qu'il n'est pas contesté que du sol à l'héberge de l'époque il est mitoyen ;

Qu'en 1906 l'immeuble du 52 a été édifié sur cinq étages, les trois premiers niveaux de plancher étant fixés dans le pignon mitoyen existant, lequel a été surélevé dans la même épaisseur pour recevoir les planchers supérieurs ;

Qu'en 1974 l'immeuble du 54 a été surélevé à son tour sur deux niveaux avec un contre pignon en briques creuses indépendant du mur surélevé en 1906 ;

Considérant que l'expert A..., n'ayant pu déterminer précisément à quelle hauteur se situait la fin de la partie mitoyenne du mur séparatif, avait sollicité un sondage pour repérer le point bas du contre pignon édifié en 1974, ce qui a conduit le tribunal à désigner M. B... afin d'y procéder ; que toutefois, avant d'engager ce sondage à effet destructeur, auquel les parties ont finalement renoncé, M. B... s'est adjoint un géomètre au vu des conclusions et plan duquel il a déterminé que le mur est mitoyen jusqu'à 13,40 m du sol c'est-à-dire à 85 cm environ au dessus du plancher du 4^e étage de l'immeuble du 54 et qu'alors la limite de propriété fait donc, verticalement, une baïonnette, déviant vers la gauche à 13,40 m du sol pour se situer à l'arrière du mur du 54 ;

Qu'il en a déduit que la descente EP du 54 se situe sur l'emprise de l'immeuble du 52 sur 1,70 m de haut dans la hauteur du 4^e étage et sur toute la hauteur du rez de chaussée du fait de son dévoiement, cette emprise basse n'ayant jamais été contestée ;

6 juin 2007
Considérant que ces conclusions claires et pertinentes méritent d'être entérinées et que, partant la SCI VH n'est pas fondée à prétendre que l'empiètement concernerait également le 3e étage de l'immeuble du 54 ;

Considérant sur les travaux de déplacement rendus nécessaires pour mettre fin à ces empiètements que si Mme X... s'est abstenue de satisfaire à la nouvelle désignation de M. B... en vue de contrôler l'achèvement des travaux, elle produit d'une part une facture du 29 juillet 2003 d'AP Couverture pour dépose et repose des gouttières en alignement suivant plan (du géomètre) et une attestation de M. C... de cette entreprise du 20 décembre 2003 pour avoir effectué des travaux de déplacement de conduite au rez de chaussée et au 4e étage ainsi que toutes les reprises nécessaires sur la façade, un constat du 5 janvier 2005 décrivant la nouvelle descente qui forme un coude à 80 cm environ du plancher du 4e étage et la verticalité en partie basse après suppression du dévoiement, d'autre part une facture du 8 décembre 2003 pour travaux de remise en peinture ainsi qu'un constat d'huissier du 27 mars 2006 relatant qu'il n'existe plus aucune trace de l'ancienne gouttière, constat qui n'est contredit par aucun élément de preuve contraire de l'intimée ;

Considérant alors que Mme X... a ainsi suffisamment apporté la preuve d'une part de la réalisation des travaux propres à faire cesser tous empiètements sur l'immeuble voisin et des travaux de nettoyage afin de faire disparaître toutes traces de l'ancienne conduite ;

Considérant que l'expert B... a relevé que la gouttière et la couverture de l'immeuble du 54 débordent de 6 cm sur l'immeuble du 52 ce qui, a-t-il précisé s'agissant de la couverture assure la protection usuellement due au droit d'une surface verticale exposée ; que ce dépassement réalise un empiètement sur la propriété voisine ; qu'il sera fait droit à la demande de la SCI VH de recul de ces ouvrages à la limite séparative, sans qu'il soit nécessaire d'ordonner une astreinte ;

Considérant, sur les dommages-intérêts, qu'il y a eu atteinte injustifiée à la propriété de la SCI VH ; que compte tenu toutefois de la complexité du litige quant à la détermination de la limite séparative exacte eu égard à la double nature du mur mitoyen en partie basse puis privatif après exhaussement, du temps mis par la SCI VH pour engager ses procédures, de l'exécution dès 2003 par Mme X... des préconisations de l'expert B... et enfin à la bonne foi non utilement combattue de l'appelante, l'indemnisation sera, par réformation du jugement, ramenée à 2.000 € ;

Considérant que Mme X..., qui est à l'origine du litige, supportera la charge des dépens ; qu'elle paiera en sus à la SCI VH pour les frais irrépétibles (huissier, avocat, expertise, honoraires de géomètre) non compris dans les dépens la somme de 4.000 € par application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

Réformant sur l'empiétement de la gouttière et de la toiture, sur les travaux de nettoyage sous astreinte, sur les dommages-intérêts et les frais irrépétibles et statuant à nouveau, ^{6 juin 2007}

Ordonne que Mme X... supprime l'empiétement de la gouttière et de la toiture dans le mois de la signification de l'arrêt,

Déboute la SCI VH de la demande d'exécution de travaux de nettoyage sous astreinte,

Condamne Mme X... à payer à la SCI VH la somme de 2.000 € de dommages-intérêts,

Déboute la SCI VH de ses demandes,

Condamne Mme X... aux dépens qui pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du nouveau code de procédure civile et à payer à la SCI VH la somme de 4.000 € au titre de l'article 700 du même code pur les frais irrépétibles de première instance et d'appel.

Le greffier Le président

Décision attaquée

Tribunal de grande instance de bobigny
9 février 2006